

BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VẠN TƯỜNG VÀ CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VẠN TƯỜNG KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ TIỀM NĂNG NÊN THAM KHẢO BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ QUY CHẾ BÁN ĐÁU GIÁ TRƯỚC KHI QUYẾT ĐỊNH ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐÁU GIÁ.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

BÁN ĐÁU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VẠN TƯỜNG



TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VẠN TƯỜNG

Địa chỉ: Số 174 Đường Lê Đình Lý, Phường Hòa Thuận Tây, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng

Điện thoại: 02363. 823. 642 Fax: 02363. 615. 238

TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐÁU GIÁ



HANOI STOCK EXCHANGE
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 02 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 39412626 Fax: (84.24) 39347818

TỔ CHỨC TƯ VẤN BÁN ĐÁU GIÁ CỔ PHẦN



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Địa chỉ: Số 3, Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4)3726 2601





BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐẦU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VẠN TƯỜNG

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400100513 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu 07/12/2009, cấp thay đổi lần thứ 8, ngày 09/03/2017)

CHÀO BÁN ĐẦU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG

Tên doanh nghiệp	CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VẠN TƯỜNG
Loại cổ phần chào bán	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phần
Giá khởi điểm	10.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng chào bán	9.478.827 cổ phần (tương ứng với 59,97% vốn điều lệ)
Đặt cọc	10% giá trị tổng số cổ phần đăng ký mua tính theo giá khởi điểm
Đối tượng tham gia	Các tổ chức, cá nhân trong nước, nước ngoài đáp ứng điều kiện theo quy định của Quy chế bán đầu giá cổ phần lần đầu ra công chứng của Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường
Tổ chức bán đầu giá cổ phần	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội
Thời gian tổ chức đầu giá	Theo quy định trong Quy chế bán đầu giá cổ phần lần đầu ra công chứng của Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường do Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hà Nội quy định.
Địa điểm tổ chức đầu giá	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội, địa chỉ: Số 02 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội.



MỤC LỤC

I. GIỚI THIỆU THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA.....	5
1. Thông tin cơ bản về doanh nghiệp cổ phần hóa.....	5
2. Thông tin cơ bản về doanh nghiệp cổ phần hóa.....	5
3. Sản phẩm dịch vụ chủ yếu.....	6
4. Cơ cấu tổ chức của Công ty.....	6
5. Tổng số lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần.....	8
6. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm cổ phần hóa.....	8
7. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp.....	10
8. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp.....	13
9. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hoá:.....	13
10. Vị thế của Công ty so với các Doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	20
II. PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CỦA DOANH NGHIỆP SAU KHI CỔ PHẦN HÓA:	22
III. VỐN ĐIỀU LỆ, CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ.....	31
IV. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	32
V. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN.....	35
1. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần đối với nhà đầu tư tham gia đấu giá.....	35
2. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần đối với người lao động.....	37
3. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ cổ phần hóa.....	38
VI. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH	39
1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa.....	39
2. Tổ chức sở hữu chứng khoán chào bán.....	39
3. Tổ chức tư vấn bán đấu giá.....	39




CÁC KHÁI NIỆM VÀ THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

Bán đấu giá cổ phần	Là hình thức bán cổ phần của Doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa công khai cho các nhà đầu tư có sự cạnh tranh về giá, ở đây cụ thể là cổ phần của Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường
Nhà đầu tư	Là tổ chức kinh tế và cá nhân trong và ngoài nước
Ban Chi đạo cổ phần hóa	Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường
CTCP	Công ty Cổ phần
BKS	Ban kiểm soát
BCKT	Báo cáo kiểm toán
BCTC	Báo cáo tài chính
CBTT	Công bố thông tin
CNĐKKD	Chứng nhận đăng ký kinh doanh
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
TNHH MTV	Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
Công ty	Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường
UBND	Ủy ban Nhân dân



I. GIỚI THIỆU THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

1. Thông tin cơ bản về doanh nghiệp cổ phần hóa

Tên tiếng Việt	Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường
Địa chỉ	Số 174, đường Lê Đình Lý, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
Điện thoại	02363. 823. 642
Fax	02363. 615. 238
Email	Vantuong-bqp@vnn.vn
Website	Vantuong-bqp.com.vn
Giấy CNĐKKD	theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400100513 do: Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 07/12/2009, cấp thay đổi lần thứ 8, ngày 09/03/2017.
Biểu tượng	
Vốn điều lệ	158.070.743.794 đồng (Một trăm năm mươi tám tỷ, không trăm bảy mươi triệu, bảy trăm bốn mươi ba nghìn, bảy trăm chín mươi tư đồng).

Quá trình hình thành và phát triển

- Công ty Vạn Tường là doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Bộ Tư lệnh Quân khu 5 được thành lập theo Quyết định 480/QĐQP ngày 17/4/1996 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng trên cơ sở sát nhập các doanh nghiệp của Quân khu 5 gồm: Công ty xây lắp 476, Xí nghiệp 378, Xí nghiệp 225, Xí nghiệp xây lắp và khai khoáng 228 và chính thức đi vào hoạt động ngày 01/7/1996. Từ tháng 4 năm 2000 đến tháng 1 năm 2005 theo yêu cầu sắp xếp, đổi mới và phát triển của các doanh nghiệp Quân khu 5, Công ty tiếp nhận thêm hai doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Quân khu là: Công ty Hùng Vương và Công ty 491 thành hai xí nghiệp thành viên.
- Thực hiện Quyết định 2357/QĐ-BQP ngày 21/7/2009 và 4341/QĐ-BQP ngày 19/11/2009 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Công ty Vạn Tường chuyển đổi thành Công ty TNHH một thành viên Đầu tư xây dựng Vạn Tường
- Để đáp ứng yêu cầu ngày càng cao trong sự nghiệp xây dựng đất nước, Công ty luôn coi trọng khoa học và công nghệ, áp dụng kỹ thuật và đầu tư trang thiết bị tiên tiến vào sản xuất. Từ năm 1996 đến nay Công ty đưa vào sử dụng 2.000 công trình dân dụng công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng trên phạm vi cả nước, xây dựng vững bền thương hiệu, được khách hàng tôn trọng và đánh giá cao. Trải qua quá trình hoạt động Công ty TNHH MTV ĐTXD Vạn Tường luôn hoàn thành tốt đồng thời hai nhiệm vụ là sản xuất kinh doanh và nhiệm vụ quân sự quốc phòng theo chỉ lệnh của cấp trên.

2. Thông tin cơ bản về doanh nghiệp cổ phần hóa



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐẦU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400100513 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 07/12/2009, cấp thay đổi lần thứ 8, ngày 09/03/2017, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
4100 (Chính)	Xây dựng nhà các loại <i>Chi tiết : xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp</i>
4210	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
4220	Xây dựng công trình công ích
4290	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác <i>Chi tiết :xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện ; Xây dựng và sửa chữa các công trình thủy(cầu, bến cảng...), Xây dựng công trình cầu tàu, bến cảng, các công trình biển, công trình thông tin liên lạc, đường dây và trạm biến áp đến 110 KV. Thi công đường cáp quang.</i>
4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
52219	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ
77302	Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng
2592	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại
0990	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác

3. Sản phẩm dịch vụ chủ yếu

Xây dựng nhà các loại...

4. Cơ cấu tổ chức của Công ty

▪ Chức năng nhiệm vụ của bộ máy

Hội đồng thành viên: (Đứng đầu là Chủ tịch Hội đồng thành viên)

Là người chỉ huy cao nhất, nhân danh chủ sở hữu công ty tổ chức các quyết định chiến lược, kế hoạch sản xuất kinh doanh. Cùng với Đảng ủy, Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm chung về mọi hoạt động của Công ty. Thực hiện chức năng đại diện theo ủy quyền của Chủ sở hữu nhà nước, có quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến quản lý và hoạt động của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Chủ sở hữu nhà nước. Chịu trách nhiệm trước pháp luật và Chủ sở hữu nhà nước về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ Công ty.

Tổng Giám đốc Công ty



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐẦU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG

Là người điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty theo các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng thành viên và ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Phó Tổng Giám đốc Công ty

Trực tiếp chỉ đạo và chịu trách nhiệm về công tác kinh doanh, tìm tòi thị trường việc làm cho Công ty; thực hiện công tác Đảng, công tác chính trị và những nội dung khác theo ủy quyền cụ thể của Chủ tịch Hội Đồng thành viên.

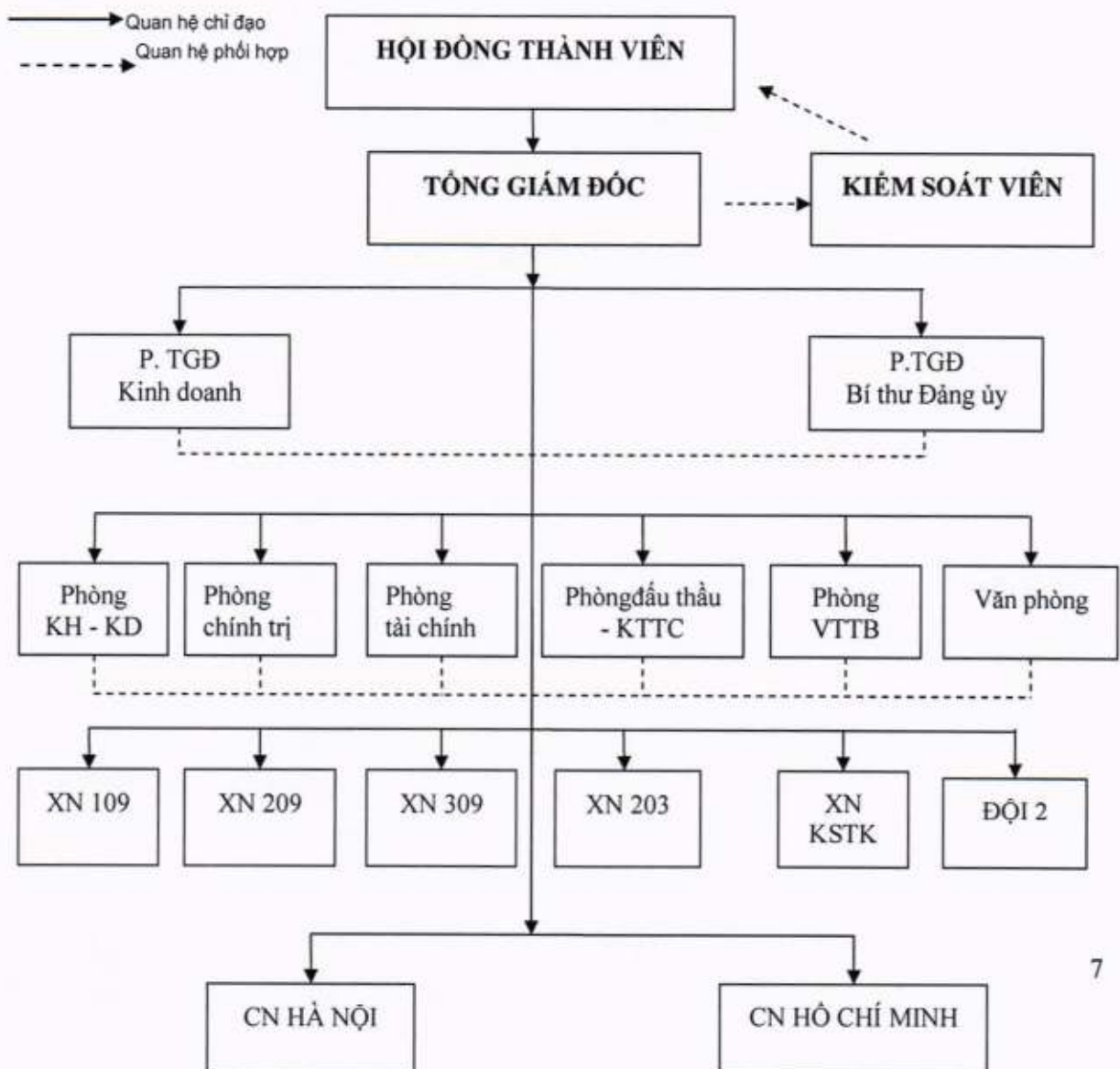
Các phòng chức năng

Tham mưu giúp việc cho Hội đồng thành viên Công ty hoạt động trên các lĩnh vực Xây dựng kế hoạch, hướng dẫn, kiểm tra và tổ chức thực hiện về mặt công tác: Công tác kế toán, tài chính; công tác Đảng, công tác chính trị; công tác Tổ chức Lao động; công tác AT, BHLĐ; công tác ĐT-XDCB; công tác hành chính; công tác kỹ thuật sản xuất; công tác kế hoạch sản xuất kinh doanh; công tác kinh doanh sản xuất VLXD.

Các Chi nhánh, Xí nghiệp, đội XLDD trực thuộc công ty

Chi nhánh, Xí nghiệp, đội XLDD trực thuộc công ty là đơn vị cơ sở trực tiếp tổ chức, điều hành sản xuất kinh doanh, thi công xây lắp và sản xuất VLXD phục vụ thi công các công trình.

▪ Sơ đồ tổ chức





5. Tổng số lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần

Số lượng lao động của Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần là 230 lao động, trong đó, cơ cấu lao động chia theo trình độ như sau:

TT	Trình độ	Số lượng (người)
1	Số lao động có trình độ đại học và trên đại học	110
2	Số lao động có trình độ cao đẳng, trung cấp	50
3	Số lao động đã được đào tạo qua các trường công nhân kỹ thuật, dạy nghề	70
4	Số lao động khác	0
	Tổng cộng	230

6. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm cổ phần hóa

Theo Quyết định số 2798/QĐ-BQP ngày 17/07/2017 của Bộ Quốc Phòng về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và giá trị phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường để cổ phần hóa như sau:

- Tổng giá trị thực tế của doanh nghiệp là: **649.659.337.246** đồng (Sáu trăm bốn mươi chín tỷ, sáu trăm năm mươi chín triệu, ba trăm ba mươi bảy nghìn và hai trăm bốn mươi sáu đồng).

Trong đó:

- Tổng giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp là: **158.070.743.794** đồng (Một trăm năm mươi tám tỷ, không trăm bảy mươi triệu, bảy trăm bốn mươi ba nghìn, bảy trăm chín mươi tư đồng).
- Tài sản không đưa vào cổ phần hóa (tính theo giá trị ghi trên sổ kế toán) bao gồm:
 - ✓ Tài sản chờ thanh lý: 52.232.865 đồng;
 - ✓ Trạm biến áp và đường dây tải điện: 334.188.891 đồng;
 - ✓ Các khoản nợ phải thu khó đòi đã được xử lý bằng nguồn dự phòng trong vòng 05 năm liền kề trước khi cổ phần hóa: 17.133.812.541 đồng.

Bảng 1: Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Chỉ tiêu	Số liệu theo sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (4) - (3)
A	Tài sản đang dùng	629.960.020.504	649.659.337.246	19.699.316.742

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐÁU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG**

	(I+II+III+IV)			
I	TSCĐ và đầu tư dài hạn	137.626.499.184	152.478.280.196	14.851.781.012
1	Tài sản cố định	102.592.288.976	112.313.109.772	9.720.820.796
a	Tài sản cố định hữu hình	102.435.904.976	112.105.837.792	9.669.932.816
b	Tài sản cố định vô hình	156.384.000	207.271.980	50.887.980
2	Tài sản dở dang dài hạn	386.151.527	386.151.527	-
3	Đầu tư tài chính dài hạn	31.304.776.479	35.900.521.862	4.595.745.383
4	Chi phí trả trước dài hạn (chưa gồm giá trị lợi thế kinh doanh)	3.343.282.202	3.878.497.035	535.214.833
II	TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	492.333.521.320	492.360.147.759	26.626.439
1	Tiền	32.673.702.053	32.673.704.779	2.726
2	Các khoản phải thu	248.522.378.493	248.522.378.493	-
3	Hàng hóa tồn kho	193.463.567.315	193.463.567.315	-
4	TSLĐ Ngắn hạn khác	17.673.873.459	17.700.497.172	26.623.713
III	Giá trị lợi thế kinh doanh của DN	-	4.820.909.291	4.820.909.291
IV	Giá trị Quyền sử dụng đất	-	-	-
B	Tài sản chờ bàn giao	334.188.891	334.188.891	-
C	Tài sản chờ thanh lý	52.232.865	52.232.865	-
D	Tài sản hình thành từ Quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-
	TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A+B+C+D)	630.346.442.260	650.045.759.002	19.699.316.742
	<i>Trong đó:</i>			
	TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (Mục A)	629.960.020.504	649.659.337.246	19.699.316.742
E1	Nợ thực tế phải trả	490.541.210.040	491.588.593.452	1.047.383.412
	Trong đó: Giá trị quyền sử dụng đất mới nhận giao phải nộp NSNN	-	-	-
E2	Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-
	TỔNG GIÁ TRỊ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP {A-(E1+E2)}	139.418.810.464	158.070.743.794	18.651.933.330



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐÁU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG

Nguồn: Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty tại thời điểm 31/12/2016

7. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp

▪ Đất đai

Đến thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp, Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường đang quản lý tổng diện tích đất là 422.650,7 m², trong đó:

STT	Địa chỉ nhà, đất	Diện tích đất (m ²)	Nguồn gốc sử dụng đất	Giá trị tính giá trị DN
1	Khu đất tại Thôn Minh Mỹ, Xã Tịnh Bắc, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi	53.000	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Thời hạn thuê 07/11/2018	Không
2	Khu đất tại Phường Lê Hồng Phong. Thành phố Quảng Ngãi. Tỉnh Quảng Ngãi	684,3	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Thời hạn thuê 06/11/2025	Không
3	Khu đất tại Xã Bình Hiệp. Huyện Bình Sơn. Tỉnh Quảng Ngãi	33.744	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Đang xin gia hạn hợp đồng thuê	Không
4	Lô đất tại Thôn 2. xã Trà Đa. thành phố Pleiku. tỉnh Gia Lai	1.350	Đất sở đỏ, sử dụng lâu dài	156.384.000 đ
5	Trụ sở chính Công ty Mẹ 174 Đường Lê Đình Lý Q. Hải Châu. TP Đà Nẵng	7.002,9	Đất Quốc phòng, có thu tiền thuê đất hàng năm	Không
6	77 Duy Tân, Q. Hải Châu - TP Đà Nẵng. (Trụ sở C.ty Vatuco 378)	1.593,2	Đất Quốc phòng, có thu tiền thuê đất hàng năm	Không
7	Đội 1-Xí nghiệp 309 Phường Hòa Khánh Nam, Quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng. (Mỏ đá Đà Sơn)	82.494,0	Đất Quốc phòng, có thu tiền thuê đất hàng năm	Không
8	14H Phan Văn Trị, Quận Gò Vấp, TP Hồ Chí Minh	1.000,0	Đất Quốc phòng, có thu tiền thuê đất hàng năm	Không
9	01 Nguyễn Phi Khanh - Q. Hải Châu - TP Đà Nẵng. Trụ sở Xí Nghiệp 109	1.250,0	Đất Quốc phòng, có thu tiền thuê đất hàng năm	Không

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐẦU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG**

STT	Địa chỉ nhà, đất	Diện tích đất (m ²)	Nguồn gốc sử dụng đất	Giá trị tính giá trị DN
10	01 Đông Thạnh 1 Q. Cẩm Lệ - TP Đà Nẵng Trụ sở Xí Nghiệp 209	1.858,0	Đất Quốc phòng, có thu tiền thuê đất hàng năm	Không
	134 Trần Phú - Phường Vĩnh Nguyên - TP Nha Trang Trụ sở Xí nghiệp 203	6.903,3	Đất Quốc phòng, có thu tiền thuê đất hàng năm	Không
11	Khối phố Đà Sơn - P. Hòa Khánh Nam - Q. Liên Chiểu - TP Đà Nẵng. Trụ sở Xí nghiệp 309	2.500,0	Đất Quốc phòng, có thu tiền thuê đất hàng năm	Không
12	Đội 2-Xí nghiệp 309 Xã Tam Nghĩa Huyện Núi Thành - Quảng Nam	225.168,2	Đất Quốc phòng, có thu tiền thuê đất hàng năm	Không
13	Khu đất tại Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai Trụ sở Xí nghiệp 103	1.852,8	Đất Quốc phòng, có thu tiền thuê đất hàng năm	Không
13	Số 22A, ngõ 95, phố Vũ Xuân Thiều, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Trụ sở CN Hà Nội	2.250,0	Đất Quốc phòng, có thu tiền thuê đất hàng năm	Không
	Tổng cộng	422.650,7		

▪ Tài sản cố định

Tình hình tài sản cố định của Công ty theo số liệu sổ sách kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp ngày 31/12/2016 thể hiện tóm tắt ở bảng sau:

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐẦU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG****Bảng 2: Tình hình tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2016**

STT	Loại tài sản	Giá trị sổ sách		Giá trị đánh giá lại		Chênh lệch	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
A	TSCĐ đang sử dụng	153.666.852.073	102.205.867.220	156.073.116.454	111.926.688.016	2.406.264.381	9.720.820.796
I	Tài sản cố định hữu hình	153.256.028.173	102.049.483.220	155.662.292.554	111.719.416.036	2.406.264.381	9.669.932.816
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	86.101.849.214	76.211.121.960	88.508.113.595	78.567.391.292	2.406.264.381	2.356.269.332
2	Máy móc, thiết bị	46.510.153.185	20.313.955.279	46.510.153.185	24.310.268.798	0	3.996.313.519
3	Phương tiện vận tải	18.763.572.816	4.576.027.372	18.763.572.816	7.643.317.392	0	3.067.290.020
4	Tài sản cố định khác	1.880.452.958	948.378.609	1.880.452.958	1.198.438.554	0	250.059.945
II	Tài sản cố định vô hình	410.823.900	156.384.000	410.823.900	207.271.980	0	50.887.980
a	Giá trị quyền sử dụng đất	156.384.000	156.384.000	156.384.000	156.384.000	0	0
b	TSCĐ vô hình khác	254.439.900	0	254.439.900	50.887.980	0	50.887.980
B	TSCĐ chờ bàn giao	1.353.665.956	334.188.891	1.353.665.956	334.188.891	0	0
C	TSCĐ không cần dùng, chờ thanh lý	6.050.285.221	52.232.865	6.050.285.221	52.232.865	0	0
	Tổng cộng	161.070.803.250	102.592.288.976	163.477.067.631	112.313.109.772	2.406.264.381	9.720.820.796

Nguồn: Trích Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐÁU GIÁ LÀN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG

- Máy móc thiết bị: Công ty đã đầu tư mua sắm thiết bị máy móc thi công các công trình lớn, yêu cầu kỹ thuật cao Công trình đầu tư xây dựng đường cao tốc Cam Lộ - Túy Loan theo hình thức BT; Gói thầu số RD1 dự án đoạn tuyến nối đường Võ Văn Kiệt đến đường cao tốc TPHCM - Trung; Tổ hợp Trung tâm Thương mại dịch vụ văn phòng Tập đoàn Đức Bình tại TP Vinh, Nghệ An; Gói thầu số 10 Thủy điện Sông Giang 1; Gói thầu số 08: Xây lắp tòa nhà làm việc, Công ty TNHH Kỹ thuật Quản lý bay; Thi công phần ngầm, dự án Plaza Nguyễn Hồng....
- Phương tiện vận tải: các xe con phục vụ công tác điều hành sản xuất...chuyên dùng phục vụ thi công các hạng mục công trình.

8. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp

Tại thời điểm hiện tại, các công ty con, công ty liên doanh liên kết, đơn vị trực thuộc của Công ty gồm có: 02 công ty con.

Bảng 3: Công ty trực thuộc, công ty con, công ty liên kết và đầu tư khác

STT	Tên Công ty	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Công ty
I	Chi nhánh, xí nghiệp trực thuộc hạch toán phụ thuộc			
1	Xí nghiệp 103	-	-	-
2	Xí nghiệp 203	-	-	-
3	Xí nghiệp 109	-	-	-
4	Xí nghiệp 209	-	-	-
5	Xí nghiệp 309	-	-	-
6	Xí nghiệp khảo sát thiết kế	-	-	-
7	Chi nhánh Hà Nội	-	-	-
8	Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh	-	-	-
II	Các Công ty con			
1	Công ty TNHH MTV Vatuco.378	Xây dựng	16.390	100%
2	Công ty cổ phần Vatuco.309	Bất động sản	8.599	84,07%

9. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hoá:

9.1. Tình hình hoạt động kinh doanh

9.1.1. Sản phẩm dịch vụ qua các năm

Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường là doanh nghiệp trực thuộc Bộ Quốc Phòng, 100% vốn thuộc sở hữu Nhà nước, tiền thân là Công ty Vạn Tường trực thuộc Bộ Tư lệnh Quân khu 5. Sau 22 năm hình thành và phát triển, Công ty hoạt động trên các lĩnh vực kinh doanh chính như sau:

- Xây dựng
- Rà phá bom mìn; khoan đá, nổ mìn, vận chuyển...

116
ÔNG
PH
NG K
ME
- 2 7



- Đầu tư kinh doanh bất động sản;
- Hoạt động khác.

a. Hoạt động xây dựng

Với nhiều năm kinh nghiệm và đội ngũ công nhân viên lành nghề, Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường chuyên xây dựng các công trình nhà cao tầng, đường, nhà làm việc... Một số dự án tiêu biểu mà Công ty đã và đang triển khai như sau:

TT	Tên gói thầu	Giá trị (Tỷ đồng)	Số, ngày Hợp đồng
1	Kho – Bãi chứa hàng và công trình phụ trợ Cao Lãnh, Đồng Tháp	10,808	16/HĐTC-2016 ngày 01/12/2016
2	Kho – Bãi chứa hàng và công trình phụ trợ Bình Thủy, Cần Thơ	20,9	17/HĐTC-2016 ngày 09/12/2016
3	Gói thầu số RD1 dự án đoạn tuyến nối đường Võ Văn Kiệt đến đường cao tốc TPHCM-Trung Lương	150	05/2016/HĐ/BOT ngày 30/12/2016
4	Tổ hợp Trung tâm Thương mại dịch vụ văn phòng Tập đoàn Đức Bình tại TP Vinh, Nghệ An	85,28	95/HĐTC-2016 ngày 24/12/2016
5	Kho – Bãi chứa hàng và công trình phụ trợ Bình Chánh, TPHCM	38,8	06/HĐTC-2017 ngày 04/4/2017
6	Gói thầu số 10 Thủy điện Sông Giang 1	32,714	05/2017/HĐTC ngày 08/4/2017
7	Gói thầu số 08: Xây lắp tòa nhà làm việc, Công ty TNHH Kỹ thuật Quản lý bay	46,507	45/2017/HĐXD ngày 03/5/2017
8	Kho – Bãi chứa hàng và công trình phụ trợ 456 Hoàng Hữu Nam, quận 9, TPHCM	13,507	17/HĐTC-2017 ngày 11/5/2017
9	Kho lạnh Long An	14,645	14/HĐTC-2017 ngày 15/8/2017
10	Xây lắp nhà làm việc và các hạng mục phụ trợ Chi cục Thuế huyện Cam Lộ, Quảng Trị	15,776	28/2017/HĐXL ngày 03/8/2017
11	Gói thầu XL 10: Dự án BT Cam Lộ - Túy Loan	328,632	08/BS-XL10 Ngày 26/9/2017
12	Thi công phần ngầm, dự án Plaza Nguyễn Hồng	30,776	313/2017/HĐTC Ngày 30/11/2017

b. Hoạt động rà phá bom mìn, khoan đá, nổ mìn, vận chuyển

Đặc thù là đơn vị trực thuộc Quân Khu 5- Bộ Quốc Phòng, Công ty thường xuyên có những đơn đặt hàng và hợp đồng về rà phá bom mìn, nổ mìn, khoan đá. Doanh thu này tuy chiếm tỷ trọng không cao khoảng 3,5% tổng doanh thu mỗi năm nhưng cũng là góp phần mở rộng mạng lưới khách hàng cho Công ty. Tuy nhiên, hiện tại giấy phép thi công rà phá bom mìn, vật nổ trên địa bàn cả nước của Công ty đã hết hiệu lực.

c. Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản

Thông qua công ty con là Công ty cổ phần Vatuco.309, Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Vạn Tường đầu tư kinh doanh một số dự án bất động sản chủ yếu là các dự án bất động sản nhà ở xã hội cho cán bộ chiến sĩ. Một số dự án tiêu biểu như: Dự án xây dựng nhà ở gia đình quân đội Xưởng 387 – phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng, Dự án khu gia đình quân đội Cục



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐẦU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG

Hậu Cần Quân Khu 5 – Phường Hòa Phát, Quận Cẩm Lệ, TP.Đà Nẵng, Dự án khu gia đình quân đội thành Phường Trần Phú, TP.Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; Dự án khu gia đình quân đội tại phường Trần Hưng Đạo TP.Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

d. Hoạt động khác

Công ty khai thác, sản xuất vật liệu xây dựng tại các mỏ đá như đá Đà Sơn – thành phố Đà Nẵng; mỏ đá Chu Lai- huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam; Mỏ đá Tịnh Bắc- tỉnh Quảng Ngãi
Hàng năm Công ty cho đơn vị khác khai thác và thu tiền thuê mỗi năm.

9.1.4 Doanh thu theo từng sản phẩm dịch vụ qua các năm

Bảng 4: Cơ cấu doanh thu theo sản phẩm trên Báo cáo tài chính hợp nhất qua các năm 2015-2017

Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016		9 tháng năm 2017	
	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ %	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ %	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ %
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ. Trong đó:	835.698.076.700	100	798.221.119.971	100	279.975.249.003	100
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	712.775.893.805	85,29	699.264.016.580	87,60	227.949.492.983	81,42
- Doanh thu rà phá bom mìn	38.003.312.450	4,55	28.060.171.516	3,52	2.827.971.351	1,01
- Doanh thu VLXD	48.816.879.430	5,84	58.209.811.312	7,29	38.649.263.678	13,80
- Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	766.772.015	0,09	3.002.735.569	0,38		-
- Doanh thu chuyển nhượng BDS	31.520.761.811	3,77	6.545.739.113	0,82	6.119.585.084	2,19
- Doanh thu khác	3.814.457.189	0,46	3.138.645.881	0,39	4.428.935.907	1,58

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2015, 2016, BCTC 09 tháng đầu năm 2017 do Công ty lập.

Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận gộp theo sản phẩm theo báo cáo tài chính hợp nhất qua các năm 2015-2017

Đơn vị: Triệu đồng

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐÁU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG**

Chỉ tiêu	Năm 2015	Tỷ trọng	Năm 2016	Tỷ trọng	9 tháng năm 2017	Tỷ trọng
Lợi nhuận gộp từ sản xuất kinh doanh VLXD	47.001	61,76	31.677	56,71	21.954	66,20
Lợi nhuận gộp từ hoạt động rà phá bom mìn	10.578	13,90	7.081	12,68	1.146	3,46
Lợi nhuận gộp từ kinh doanh bất động sản	7.459	9,80	5.737	10,27	2.110	6,36
Lợi nhuận gộp từ hoạt động khai thác khoáng sản	7.662	10,07	9.598	17,18	6.187	18,66
Lợi nhuận gộp từ hoạt động khác	3.404	4,47	1.766	3,16	1.768	5,33
Tổng cộng	76.101	100	55.859	100	33.165	100

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2015, 2016, BCTC 09 tháng năm 2017 do Công ty lập.

9.1.3 Nguyên vật liệu

Hoạt động chính của Công ty là trong lĩnh vực xây dựng các công trình nhà, văn phòng, kho xưởng, đường..., nên các yếu tố đầu vào chính là xi măng, cát xây dựng, đá, thép, cát san lấp, nhựa đường, các sản phẩm về thiết kế, quy hoạch... Chi phí đầu vào bên cạnh các nguyên vật liệu phục vụ cho hoạt động xây dựng còn bao gồm chi phí nhân công để thi công các công trình như san lấp, đường, hệ thống thoát nước, cấp nước, hệ thống điện chiếu sáng, ...

Giá cả các nguyên vật liệu như xi măng, thép, đá... tương đối biến động, để đảm bảo và chủ động nguyên vật liệu, Công ty luôn tìm kiếm nhiều nhà cung cấp cũng như dự phóng biến động giá cả trên thị trường để báo giá thi công hợp lý cũng như dự trù chi phí phát sinh do biến động giá trước khi thi công mỗi dự án.

9.1.4 Cơ cấu chi phí

Với đặc thù là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng, giá vốn hàng bán là chi phí chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí của Công ty. Chi phí này bao gồm nguyên vật liệu cho quá trình thi công và nhân công trực tiếp để thực hiện dự án. Thông thường giá vốn hàng bán của Công ty thường chiếm tỷ trọng khoảng từ 88,93% đến 92,55% qua các năm.

Các chi phí khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu tổng chi phí của Công ty bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính.

Tỷ trọng tổng chi phí/tổng doanh thu của Công ty qua các năm khoảng 97% đến 98%. Như vậy, tỷ trọng tổng chi phí/tổng doanh thu của Công ty so với các Công ty trong ngành ở mức tương đối cao, tỷ suất lợi nhuận ở mức trung bình so với các doanh nghiệp trong ngành.

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐÁU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG***Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp trên báo cáo tài chính hợp nhất theo sản phẩm qua các năm 2014-09 tháng đầu năm 2017**Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2015	Tỷ trọng (%)	Năm 2016	Tỷ trọng (%)	09 tháng đầu năm 2017	Tỷ trọng (%)
Giá vốn hàng bán	759.593	92,24	742.360	92,55	246.809	88,93
Chi phí tài chính	9.219	1,12	11.762	1,47	5.461	1,97
Chi phí bán hàng	1.249	0,15	1.321	0,16	845	0,30
Chi phí quản lý doanh nghiệp	53.425	6,49	46.649	5,82	24.424	8,80
Tổng cộng	823.486	100	802.092	100	277.539	100

9.1.5. Trình độ công nghệ

Với kinh nghiệm 22 năm phát triển trong lĩnh vực thi công xây dựng cho nhiều dự án lớn trên khắp mọi miền Tổ Quốc, Công ty luôn chú trọng đến việc đổi mới công nghệ. Hiện nay, công ty đang áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 trên tất cả các lĩnh vực đầu tư, xây lắp, dịch vụ... đảm bảo tính thống nhất và bền vững cho toàn Công ty.

Qua đó, Công ty mong muốn nâng cao tính hiệu quả trong quản lý, nâng cao hiệu quả kinh doanh và chất lượng sản phẩm dịch vụ, hướng tới sự hài lòng cho khách hàng.

9.1.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ:

Công ty đang áp dụng Hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2015 trên tất cả các lĩnh vực đầu tư, xây lắp, dịch vụ.... đảm bảo tính thống nhất, bền vững.

Bộ phận quản lý chất lượng của Công ty có những nhiệm vụ chính như sau:

- Xây dựng, áp dụng, duy trì và cải tiến hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn ISO 9001: 2015 cho toàn Công ty;
- Chủ trì trong việc xem xét và ban hành hệ thống tài liệu chất lượng và môi trường toàn công ty;
- Tham gia hội đồng nghiệm thu một số công trình do Công ty thi công.

9.1.7. Hoạt động marketing

Công ty thường xuyên tham gia các hoạt động phong trào trong và ngoài quân đội, kết nghĩa với các địa phương nơi đơn vị đứng chân, tham gia tích cực trong công tác đền ơn đáp nghĩa (lập và tích cực ủng hộ quỹ tình nghĩa, quỹ vì người nghèo, xây dựng nhà tình nghĩa, phụng dưỡng Mẹ Việt Nam anh hùng...).

Tham gia đấu và trúng thầu các dự án lớn trong và ngoài quân đội. Thường xuyên cập nhật về hồ sơ năng lực, quảng bá thương hiệu. Duy trì tốt mối quan hệ với chủ đầu tư, các Bộ, ban, ngành và địa phương.

9.1.8. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền:

Công ty đã đăng ký bản quyền Logo công ty (Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số: 78243 do Cục sở hữu trí tuệ cấp ngày 03.07.2015).



9.1.9. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện

Bảng 7: Các hợp đồng lớn đang được thực hiện

TT	Tên gói thầu	Tên đối tác	Giá trị (Tỷ đồng)	Số, ngày Hợp đồng	Thời gian thực hiện
1	Kho - Bãi chứa hàng và công trình phụ trợ Cao Lãnh, Đồng Tháp	Công ty CP thương mại nước giải khát Khánh An	10,808	16/HĐTC-2016 ngày 01/12/2016	2017-2018
2	Kho - Bãi chứa hàng và công trình phụ trợ Bình Thủy, Cần Thơ	Công ty CP thương mại nước giải khát Khánh An	20,9	17/HĐTC-2016 ngày 09/12/2016	2017-2018 Cơ bản hoàn thành, chờ bàn giao
3	Gói thầu số RD1 dự án đoạn tuyến nối đường Võ Văn Kiệt đến đường cao tốc TPHCM-Trung Lương	Công ty TNHH MTV Đầu tư BOT TP HCM – Trung Lương	150	05/2016/HĐ/BOT ngày 30/12/2016	2017-2018
4	Tổ hợp Trung tâm Thương mại dịch vụ văn phòng Tập đoàn Đức Bình tại TP Vinh, Nghệ An	Công ty CP Tập đoàn Đức Bình	85,28	95/HĐTC-2016 ngày 24/12/2016	2017-2018
5	Kho - Bãi chứa hàng và công trình phụ trợ Bình Chánh, TPHCM	Công ty CP thương mại nước giải khát Khánh An	38,8	06/HĐTC-2017 ngày 04/4/2017	2017-2018
6	Gói thầu số 10 Thủy điện Sông Giang 1	Công ty CP thủy điện Sông Giang	32,714	05/2017/HĐT C ngày 08/4/2017	2017-2018
7	Gói thầu số 08: Xây lắp tòa nhà làm việc, Công ty TNHH Kỹ thuật Quản lý bay	Công ty TNHH kỹ thuật quản lý bay	46,507	45/2017/HĐX D ngày 03/5/2017	2017-2018
8	Kho - Bãi chứa hàng và công trình phụ trợ 456 Hoàng Hữu Nam, quận 9, TPHCM	Công ty CP tập đoàn Đức Bình	13,507	17/HĐTC-2017 ngày 11/5/2017	2017-2018 Cơ bản hoàn thành, chờ bàn giao
9	Kho lạnh Long An	Công ty TNHH Rừng Hoa Thái Đắk Lắk	14,645	14/HĐTC-2017 ngày 15/8/2017	2017-2018
10	Xây lắp nhà làm việc và các hạng mục phụ trợ Chi cục Thuế huyện Cam	Cục thuế tỉnh Quảng Trị	15,776	28/2017/HĐX L ngày 03/8/2017	2017-2018



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐÁU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG

TT	Tên gói thầu	Tên đối tác	Giá trị (Tỷ đồng)	Số, ngày Hợp đồng	Thời gian thực hiện
	Lộ, Quảng Trị				
11	Gói thầu XL 10: Dự án BT Cam Lộ - Túy Loan	Công ty TNHH đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan	328,632	08/BS-XL10 Ngày 26/9/2017	2016-2018
12	Thi công phần ngầm, dự án Plaza Nguyễn Hồng	Công ty CP thiết kế xây dựng công nghệ cao	30,776	313/2017/HĐT C Ngày 30/11/2017	2017-2018

❖ **Tình hình tài chính và kết quả kinh doanh trong 03 năm trước khi cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Vạn Tường**

Đơn vị: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12			9 tháng năm 2017
		Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	
1	Tổng giá trị tài sản	950.275.271.889	963.385.262.336	675.437.834.999	802.485.000.185
2	Vốn nhà nước	240.978.227.242	244.626.658.811	142.211.837.953	163.735.752.711
3	Nợ vay ngắn hạn Trong đó, nợ quá hạn	128.218.765.816 0	93.611.060.911 0	111.028.776.465 0	179.109.690.518 0
4	Nợ vay dài hạn Trong đó, nợ quá hạn	7.036.385.352 0	17.955.782.591 0	16.700.900.000 0	13.246.800.000 0
5	Nợ phải thu khó đòi	21.660.236.553	29.569.253.508	12.588.468.747	12.588.468.747
6	Tổng số lao động	2.945	2.747	2.234	1.303
7	Tổng quỹ lương	205.836.897.823	198.764.229.028	163.508.087.223	73.493.109.000
8	Tiền lương BQ (đ/ng/tháng)	5.824.474	5.939.728	6.099.227	6.267.000
9	Thu nhập BQ (đ/ng/tháng)	5.874.109	5.994.485	6.189.710	6.291.000
10	Tổng doanh thu	803.455.159.316	849.990.413.115	822.347.776.082	279.975.249.003
11	Tổng chi phí	784.676.488.203	830.639.464.786	812.352.964.342	273.759.549.512
12	Lợi nhuận trước thuế	18.778.671.113	19.350.948.329	9.994.811.740	6.215.699.491
13	Lợi nhuận sau thuế	14.131.153.536	14.847.495.052	7.301.787.795	4.939.789.860
14	Tỉ suất LN/Vốn NN (ROE) (%)	5,86	6,07	5,13	3,02%

9.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo



cáo:

❖ **Đánh giá thuận lợi, khó khăn**

▪ **Thuận lợi**

Trong nhiều năm qua, với kinh nghiệm và năng lực thiết bị của mình, Công ty đã tổ chức thi công xây dựng và tham gia xây dựng các công trình xây dựng lớn nhỏ khác nhau, thuộc nhiều lĩnh vực kinh tế xã hội của hầu hết các Bộ, ngành, các địa phương trên cả nước.

Công ty được luôn chủ động trong sản xuất kinh doanh. Người lao động được gắn quyền lợi của mình với quyền lợi Công ty nên hiệu quả trong sản xuất kinh doanh cao hơn. Đặc biệt, khi cổ phần hoá, người lao động trở thành cổ đông của Công ty, trở thành người làm chủ và giám sát các hoạt động của Công ty. Với quy mô vốn lớn hơn, Công ty có cơ hội đẩy mạnh sản xuất kinh doanh, liên kết với các đối tác để mở rộng thị trường.

Về công tác quản lý, Công ty hoạt động theo mô hình quản lý của Công ty Mẹ - Công ty con dưới sự giám sát chặt chẽ của Hội đồng thành viên, Ban Giám đốc. Việc kiểm tra, giám sát chéo, gắn lợi ích là động lực cho người lao động làm việc có trách nhiệm, giảm chi phí trung gian, giảm thất thoát, lãng phí vật tư, nguyên liệu, giúp cho hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả hơn. Đội ngũ cán bộ quản lý, điều hành sản xuất đã được thử thách qua thực tế công việc, đảm đương tốt các công việc được giao.

▪ **Khó khăn**

Sự cạnh tranh giữa các doanh nghiệp trong và ngoài quân đội trong lĩnh vực xây dựng ngày càng gay gắt, quyết liệt, ảnh hưởng đến doanh thu của Công ty. Ngoài ra, nguồn vốn thanh toán của chủ đầu tư đối với các công trình còn chậm nên hiệu quả kinh tế chưa tương xứng với quy mô của doanh nghiệp.

❖ **Đánh giá về ảnh hưởng đối với hoạt động kinh doanh của Công ty**

Tuy có những khó khăn về cạnh tranh, vướng mắc về cơ chế, chính sách của nền kinh tế, nhưng Công ty vẫn duy trì và đạt hiệu quả kinh doanh tốt trong các năm vừa qua. Ngoài những thuận lợi về năng lực, thiết bị thi công, kết quả đạt được của Công ty cũng xuất phát từ việc quản lý điều hành hiệu quả của Ban lãnh đạo Công ty. Các cấp Đảng ủy, chỉ huy Công ty thường xuyên quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo các hoạt động của Công ty. Đội ngũ cán bộ các cấp được rèn luyện trưởng thành có bản lĩnh vững vàng, kinh nghiệm tổ chức quản lý điều hành sản xuất kinh doanh. Công tác chỉ đạo, hướng dẫn của cơ quan nghiệp vụ đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ. Công tác bảo đảm cơ sở vật chất, bảo đảm tốt chế độ chính sách cho người lao động là động lực trực tiếp thúc đẩy việc thực hiện nhiệm vụ của Công ty.

10. Vị thế của Công ty so với các Doanh nghiệp khác trong cùng ngành

▪ **Vị thế của Công ty so với các Doanh nghiệp khác cùng ngành**

Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư xây dựng Vạn Tường (Công ty Vạn Tường) là đơn vị trực thuộc Quân khu 5 – Bộ Quốc phòng. Do đó, trong các năm qua, Công ty đã nhận được sự hỗ trợ



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐÁU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHÚNG

tích cực từ Bộ Quốc phòng và Quân khu 5. Công ty được giao thi công nhiều công trình quốc phòng như doanh trại quân đội, trường bắn, nhà chỉ huy, đài quan sát, trung tâm điều dưỡng, bệnh viện quân y, nhà ở bộ đội,... Ngoài ra, với năng lực và uy tín của mình, Công ty cũng đã nhận được sự tin tưởng và có được mối quan hệ chặt chẽ với chính quyền địa Phương. Công ty đã tham gia thi công nhiều công trình giao thông, công trình an sinh xã hội và một số công trình dân dụng khác.

Trải qua hơn 20 năm phát triển, Công ty đã và đang thi công nhiều công trình hạ tầng kỹ thuật (các công trình giao thông; công trình san nền, cầu); công trình dân dụng công nghiệp (nhà làm việc, doanh trại, nhà khách, hội trường, nhà kho, tượng đài, bệnh viện, trường học, trường quân sự, công trình thủy lợi, công trình điện,...). Với đội ngũ cán bộ công nhân viên lành nghề được đào tạo chính quy, và tích lũy được nhiều kinh nghiệm trong quản lý và tổ chức thi công, các dự án của Công ty luôn đạt chất lượng cao, đưa Công ty trở thành một nhà thầu thi công có uy tín và một đối tác tin cậy cho các chủ đầu tư trong và ngoài nước.

▪ **Triển vọng phát triển của ngành:**

Ngành xây dựng ở Việt Nam là một trong những cơ hội thuận lợi nhất ở Đông Nam Á khi mức độ đầu tư công, tư nhân và đầu tư nước ngoài tăng lên tạo ra cơ hội cho các cơ sở hạ tầng và xây dựng các phân khúc. Theo Tổng Cục Thống Kê Việt Nam, ngành công nghiệp xây dựng nước ta tăng trưởng 8,00% so với năm 2016, đóng góp 2,77 điểm phần trăm vào GDP cả nước.

Theo BMI (Business Monitor International), ngành xây dựng Việt Nam được dự báo tăng trưởng khả quan trong dài hạn, cụ thể như sau:

- ✓ Ngành công nghiệp xây dựng của Việt Nam sẽ tăng trưởng 9,63% về giá trị thực trong năm vào năm 2018 và trung bình hàng năm là 7,8% trong giai đoạn 5 năm 2018 – 2021.
- ✓ Tăng trưởng trong hoạt động xây dựng cơ sở hạ tầng đang được thúc đẩy bởi các dự án giao thông và tiện ích do chính phủ đầu tư vào hai đô thị lớn là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.
- ✓ Đầu tư vào xây dựng nhà ở và thương mại sẽ tiếp tục được hỗ trợ bởi các khoản đầu tư nước ngoài cao. Việt Nam vẫn là một điểm đến hấp dẫn nhờ chi phí thấp hơn và mức độ phát triển cao hơn so với nước láng giềng Đông Nam Á

Như vậy, Việt Nam với tốc độ đô thị hóa, công nghiệp hóa cao cùng với nguồn vốn đầu tư nước ngoài đang đổ vào tương đối dồi dào là điều kiện thuận lợi cho ngành xây dựng phát triển.

▪ **Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới.**

Theo Đề án tái cơ cấu ngành xây dựng gắn với chuyển đổi mô hình tăng trưởng theo hướng nâng cao chất lượng, hiệu quả và năng lực cạnh tranh giai đoạn 2014 – 2020, mục tiêu tổng quát của Ngành Xây dựng Việt Nam trong giai đoạn này là tái cơ cấu ngành xây dựng nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước; nâng cao năng suất lao động, chất lượng, hiệu quả và năng lực cạnh tranh của các sản phẩm xây dựng chủ yếu; phấn đấu giá trị sản xuất của toàn ngành tăng trưởng bình quân từ 9-14%/năm; một số sản phẩm chủ yếu có bước phát triển đột phá, cơ bản chiếm lĩnh được thị trường trong nước, từng bước vươn ra thị



trường khu vực và thế giới. Cụ thể, về lĩnh vực đầu tư xây dựng, Đề án phấn đấu đến năm 2020 xây dựng được hầu hết các công trình xây dựng thiết yếu bảo đảm chất lượng, thẩm mỹ, có giá thành cạnh tranh; khắc phục cơ bản tình trạng đầu tư dàn trải, thất thoát, lãng phí, tham nhũng trong đầu tư xây dựng, nhất là các dự án sử dụng vốn nhà nước; hạn chế tối đa việc điều chỉnh tổng mức đầu tư, điều chỉnh tiến độ dự án; nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng vốn đầu tư công, đồng thời tăng dần tỷ trọng vốn đầu tư ngoài ngân sách trong đó đặc biệt chú trọng đẩy mạnh mô hình đầu tư theo hình thức đối tác công - tư (PPP).

Mặt khác, nằm trong mục tiêu phát triển định hướng phát triển tăng trưởng xanh của Chính Phủ, Bộ Xây Dựng đã ban hành kế hoạch hành động của ngành xây dựng về tăng trưởng xanh đến năm 2020, định hướng đến năm 2030. Trong đó, dự kiến sẽ có 25 dự án lớn được nghiên cứu, rà soát và phát triển nhằm hướng đến tăng trưởng xanh.

Như vậy, ngành xây dựng là một trong những ngành được Chính Phủ rất ưu tiên và tập trung phát triển trong bối cảnh đất nước đang trong quá trình hội nhập, đô thị hóa cao như hiện nay.

II. PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CỦA DOANH NGHIỆP SAU KHI CỔ PHẦN HÓA:

1. Một số thông tin chủ yếu về kế hoạch đầu tư và chiến lược phát triển doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa:

❖ Mô hình tổ chức sau khi cổ phần hóa

▪ Chức năng nhiệm vụ

Đại hội đồng cổ đông

Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, có quyền quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Luật pháp và Điều lệ công ty quy định.

Hội đồng Quản trị

- Hội đồng Quản trị là cơ quan quản trị của Công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị thường xuyên giám sát hoạt động kinh doanh, hoạt động kiểm soát nội bộ và hoạt động quản lý rủi ro của Công ty. Hội đồng quản trị của Công ty dự kiến gồm 3 người do Đại hội đồng cổ đông bầu ra.
- Chủ tịch hội đồng quản trị là Người đại diện theo pháp luật.

Ban kiểm soát

- Ban kiểm soát thực hiện giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Giám đốc trong việc quản lý và điều hành công ty; chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong thực hiện các nhiệm vụ được giao.
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.
- Thẩm định báo cáo tài chính hàng năm, kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến hoạt động tài chính khi xét thấy cần thiết hoặc theo quyết định của đại hội đồng cổ đông hoặc theo yêu cầu của cổ đông lớn. Ban kiểm soát báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tính chính xác, trung thực và hợp pháp của chứng từ, sổ sách kế toán, báo cáo tài chính và hoạt động của hệ thống



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐÁU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHÚNG

kiểm soát nội bộ. Ban kiểm soát của Công ty dự kiến có 3 người do Đại hội đồng cổ đông bầu ra.

Ban Tổng Giám đốc

- Gồm Tổng Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc là người quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty, do Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc ký hợp đồng thuê. Giúp việc cho Tổng Giám đốc là Phó Tổng Giám đốc.

Các Phòng chức năng

- Phòng nghiệp vụ thực hiện nhiệm vụ cụ thể do Ban Tổng Giám đốc giao.

Phòng Kế hoạch - Kỹ thuật - Thiết bị

- Bộ phận Kế hoạch – Kinh doanh là bộ phận chức năng của Công ty, có trách nhiệm chỉ đạo, hướng dẫn thực hiện nhiệm vụ kế hoạch, sử dụng thiết bị vật tư của Công ty, quan hệ với các đối tác để tìm kiếm khách hàng, tổ chức xây dựng đơn giá, định mức các loại sản phẩm trong các lĩnh vực hoạt động SXKD của Công ty, với nhiệm vụ cụ thể như sau:
- Xây dựng kế hoạch sản xuất dài hạn, kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản, kế hoạch hàng năm trên cơ sở khả năng và nhu cầu phát triển của Công ty.
- Phân bổ kế hoạch cho các đơn vị, dự thảo các hợp đồng kinh tế theo phân cấp, uỷ quyền cho các đơn vị ký kết các hợp đồng kinh tế.
- Kiểm tra hướng dẫn các chế độ chính sách về hợp đồng kinh tế, giá ký kết hợp đồng kinh tế, hợp đồng thuê máy, thiết bị và thuê chuyên gia theo phân cấp của Công ty.
- Thiết lập mối quan hệ với các đối tác trong nước để tìm kiếm khách hàng và mở rộng sản xuất kinh doanh.
- Kiểm tra, hướng dẫn công tác an toàn về thiết bị, vật liệu nổ công nghiệp
- Hướng dẫn và quản lý nghiệp vụ công tác kế hoạch giữa Công ty và các đơn vị;
- Xây dựng kế hoạch huấn luyện và quản lý lực lượng tự vệ, quân dự bị. Đôn đốc việc khám chữa bệnh hàng năm..

Bộ phận Kỹ thuật vật tư xe máy

- Bộ phận kỹ thuật vật tư xe máy Công ty là bộ phận chức năng của Công ty, có trách nhiệm chỉ đạo, hướng dẫn, quản lý công tác kỹ thuật thuộc các lĩnh vực chuyên ngành kỹ thuật vật tư xe máy Công ty đảm nhiệm. Tham mưu giúp việc cho Tổng Giám đốc trong công tác quản kỹ thuật, cụ thể:
- Trên cơ sở kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm của Công ty, Phòng kỹ thuật xây dựng kế hoạch, biện pháp tổ chức thực hiện công tác kỹ thuật, đảm bảo đường lối kỹ thuật thống nhất trong toàn Công ty nhằm không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm xây dựng.
- Tổ chức, chỉ đạo, hướng dẫn các đơn vị thực hiện theo phân cấp quản lý công tác kỹ thuật: Tham gia đấu thầu công trình, chọn chủ nhiệm công trình, xây dựng phương án kỹ thuật, phương án thi công, tổ chức, quản lý thi công, lập báo cáo kỹ thuật, kiểm tra quản lý chất



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐÁU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHÚNG

lượng các báo cáo kỹ thuật, quản lý và lưu trữ tài liệu kỹ thuật. Trực tiếp chỉ đạo sản xuất ở các công trình. Thanh quyết toán các công trình xây dựng.

- Đảm bảo các loại, chủng loại vật tư, thiết bị xe máy cho các công trình thuộc công ty thi công.
- Hướng dẫn cho đội ngũ cán bộ kỹ thuật, công nhân học tập kỹ thuật mới, không ngừng nâng cao trình độ kỹ thuật, ngoại ngữ, công nghệ thông tin cho cán bộ khoa học kỹ thuật.

Phòng chính trị – Tiền lương – Văn Phòng

- Là phòng chức năng tham mưu cho Đảng ủy, Ban Tổng giám đốc lãnh đạo, chỉ đạo công tác Đảng công tác chính trị và xây dựng hệ thống chính trị của công ty trong việc tổ chức phát triển quản lý nguồn nhân lực, xây dựng, sắp xếp, kiện toàn bộ máy tổ chức sản xuất kinh doanh phù hợp với từng giai đoạn phát triển của công ty.
- Công tác tổ chức, cán bộ:
 - ✓ Xây dựng cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý sản xuất kinh doanh, phân cấp, phân công quản lý cho các đơn vị thực hiện. Quản lý và kiểm tra việc vận hành các tổ chức trong Công ty.
 - ✓ Xây dựng quy hoạch cán bộ dài hạn, ngắn hạn, kế hoạch bồi dưỡng, bố trí sắp xếp cán bộ.
 - ✓ Nhận xét, đánh giá đội ngũ cán bộ theo phân cấp đồng thời hướng dẫn quản lý thống nhất hồ sơ CBCNV toàn Công ty .
 - ✓ Cử cán bộ đi học tập để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ.
 - ✓ Thanh tra việc thực hiện các chế độ, chính sách, chỉ thị, nghị quyết của Nhà nước và cấp trên.
 - ✓ Giải quyết các đơn khiếu tố, khiếu nại.
 - ✓ Xây dựng kế hoạch, biện pháp bảo vệ kinh tế, chính trị; Phân loại đối tượng để quản lý, xây dựng phân cấp quy chế bảo vệ những tài liệu kinh tế kỹ thuật, kiểm tra việc thanh lý các tài liệu.
- Công tác thi đua, khen thưởng, quân sự
 - ✓ Tổ chức tuyên truyền hướng dẫn phong trào thi đua lao động sáng tạo trong Công ty, theo dõi tổng kết phong trào để xây dựng, khen thưởng các đơn vị, cá nhân có thành tích trong lao động sản xuất.
 - ✓ Kiểm tra, hướng dẫn việc thi hành kỷ luật theo phân cấp, giải quyết các vi phạm kỷ luật trong Công ty.
 - ✓ Công tác Đảng, Công đoàn
 - ✓ Thực hiện công tác thường trực Văn phòng Đảng ủy, và Văn phòng Công đoàn công ty. Tham mưu, giúp Ban Chấp hành đảng bộ và Ban Chấp hành công đoàn công ty giải quyết các công việc của Đảng ủy và BCH Công đoàn.
 - ✓ Kiểm tra hướng dẫn về các chế độ cho người lao động, theo dõi quân số lao động diện quân lực quản lý. Giải quyết các chế độ tuyển dụng, nghỉ việc, ra quân.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐẦU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG

- ✓ Lập phương án sử dụng tiền lương và quyết toán tiền lương, nhân công, BHXH, BHYT, BHTN.
- ✓ Giao nhận, lưu trữ các loại tài liệu, văn bản, quản lý con dấu và các trang thiết bị văn phòng, phương tiện phục vụ SXKD của Công ty (ô tô, các thiết bị văn phòng,...).
- ✓ Xây dựng nội quy cơ quan, chức năng, nhiệm vụ của thường trực, bảo vệ toàn Công ty.
- ✓ Quản lý toàn bộ nhà cửa, đất đai Công ty đang sử dụng và có kế hoạch tu bổ sửa chữa. Kiểm tra việc sử dụng nhà đất của đơn vị theo phân cấp của Công ty; quản lý, lập kế hoạch sửa chữa các trang thiết bị văn phòng, phương tiện phục vụ SXKD của Công ty. Thực hiện công tác bảo vệ, vệ sinh trụ sở Công ty.

Phòng Kế toán, tài chính

- Xây dựng kế hoạch tài chính, tổng hợp kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển phù hợp với chiến lược phát triển của công ty trong từng thời kỳ.
- Tổ chức hạch toán kinh tế trong sản xuất kinh doanh hàng năm. Hướng dẫn chỉ đạo công tác kế toán tài chính thống kê trong toàn Công ty.
- Thực hiện chế độ hạch toán kinh tế trong Công ty, tính toán và tham gia duyệt các phương án kinh doanh nhằm đạt mục đích chi phí ít mà đạt hiệu quả cao.
- Tổ chức kiểm tra, xét duyệt và tổng hợp các báo cáo kế toán thống kê tài chính, bảng quyết toán các đơn vị trong toàn Công ty.
- Xây dựng và không ngừng củng cố, nâng cao chất lượng thống kê, thông tin kinh tế, tổ chức phân tích hoạt động kinh tế theo định kỳ, phân tích và cung cấp thông tin đảm bảo chính xác, kịp thời để phục vụ công tác quản lý và điều hành sản xuất kinh doanh.
- Tổ chức phổ biến và hướng dẫn thi hành kịp thời các chế độ, chính sách về tài chính, kế toán của Nhà nước, các quy định của Bộ Xây dựng về công tác kế toán thống kê tài chính. Hướng dẫn việc bảo quản, lưu trữ tài liệu kế toán trong Công ty.
- Phân phối điều hoà hợp lý các loại vốn cho các đơn vị trực thuộc và hướng dẫn kiểm tra việc chấp hành sử dụng các loại vốn có hiệu quả và đúng chế độ.
- Đề xuất việc sử dụng, quản lý các loại quỹ. Quan hệ với các cơ quan tài chính, ngân hàng để giải quyết những vấn đề có liên quan đến công tác hạch toán của Công ty.
- Đảm bảo việc thực hiện và hướng dẫn, đôn đốc các đơn vị thực hiện các khoản thu nộp ngân sách Nhà nước hàng năm.
- Tổ chức sơ tổng kết công tác kế toán, thống kê, tài chính hàng năm. Bồi dưỡng nâng cao nghiệp vụ cho CBNV làm công tác kế toán tài chính thống kê trong Công ty.

Các Phân xưởng, đội sản xuất:

- Đội sản xuất là đơn vị cơ sở trực tiếp tổ chức, điều hành sản xuất kinh doanh mang lại giá trị sản xuất và doanh thu cho Công ty.

Chi nhánh của Công ty, đơn vị hạch toán phụ thuộc



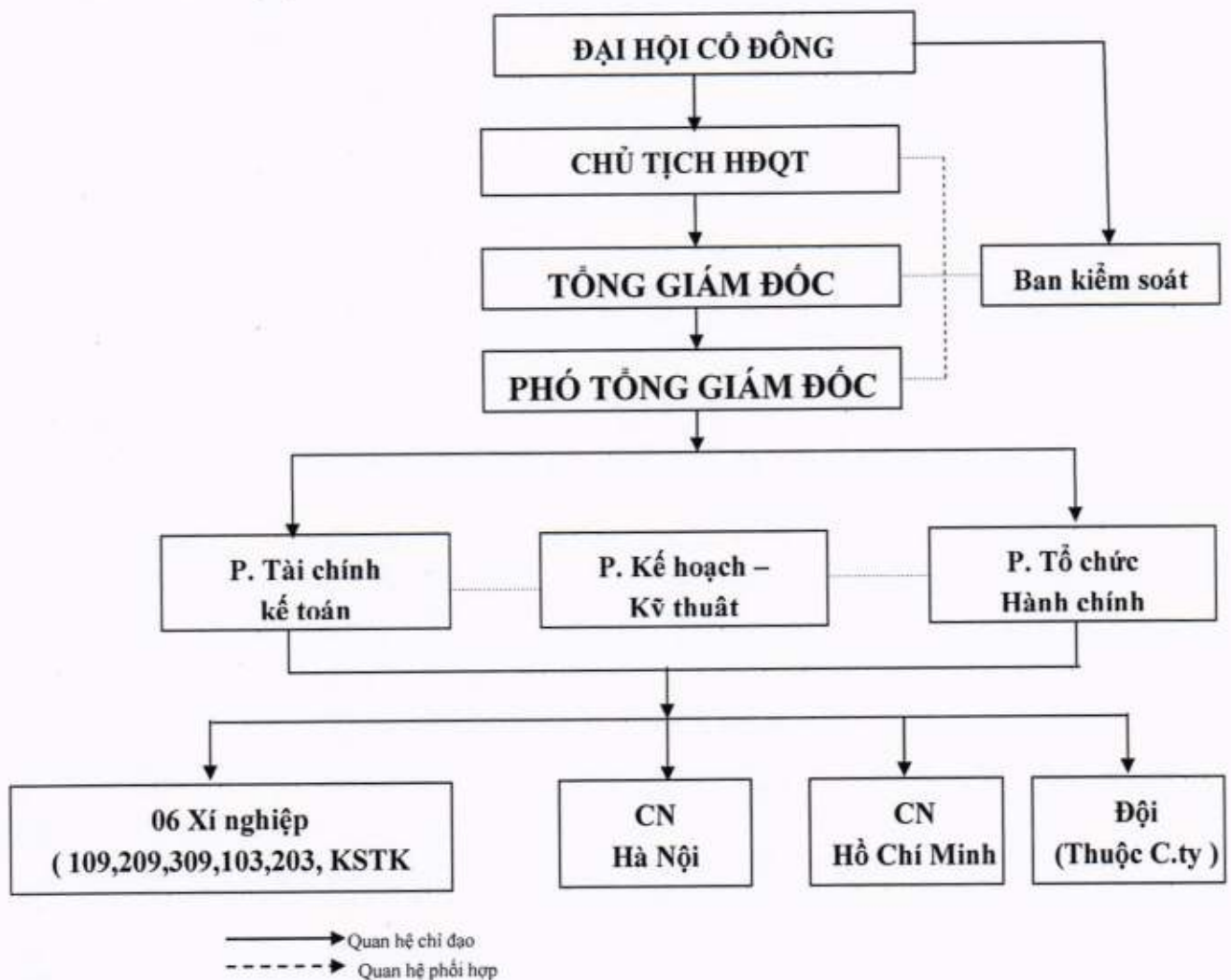
BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐÁU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG

- Đây là các đầu mối tổ chức sản xuất của Công ty tại các địa phương. Thẩm quyền quyết định thành lập căn cứ theo quy định ghi trong điều lệ Công ty cổ phần và pháp luật liên quan.

Các Công ty con có vốn chi phối của Công ty mẹ

- Các công ty con là công ty cổ phần có vốn góp chi phối của Công ty mẹ (trên 51%) và các công ty TNHH một thành viên 100% vốn Công ty mẹ.
- Dự kiến sau khi cổ phần hóa, Công ty sẽ thành lập 01-02 công ty TNHH một thành viên 100% vốn Công ty mẹ, trên cơ sở nâng cấp các Chi nhánh

▪ Sơ đồ tổ chức Công ty



❖ Đánh giá tình hình SXKD sau cổ phần hoá

▪ Thế mạnh của Công ty

- Việc cổ phần hóa doanh nghiệp tạo điều kiện thuận lợi để tinh giảm, sắp xếp lao động, kiện toàn bộ máy quản lý, nâng cao ý thức của đội ngũ cán bộ công nhân viên. Khi Công ty trở thành Công ty cổ phần đại chúng, yêu cầu công khai, minh bạch thông tin, hoạt động sản xuất kinh doanh trước cổ đông sẽ tạo động lực lớn trong quá trình triển khai các chiến lược sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐÁU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHÚNG

- Trong nhiều năm qua, với kinh nghiệm và năng lực trang thiết bị, Công ty đã tổ chức thi công và tham gia xây dựng hàng trăm công trình xây dựng lớn nhỏ khác nhau, thuộc nhiều lĩnh vực kinh tế xã hội của hầu hết các Bộ, ngành, các địa phương trên cả nước, góp phần ngày càng nâng cao thương hiệu và uy tín của Công ty trên thị trường.
- Công ty được luôn chủ động trong sản xuất kinh doanh. Người lao động được gắn quyền lợi của mình với quyền lợi Công ty nên hiệu quả trong sản xuất kinh doanh cao hơn. Đặc biệt, khi cổ phần hoá, người lao động trở thành cổ đông của Công ty, trở thành người làm chủ và giám sát các hoạt động của Công ty. Với quy mô vốn lớn hơn, Công ty có cơ hội đẩy mạnh sản xuất kinh doanh, liên kết với các đối tác để mở rộng thị trường.
- Về công tác quản lý, Công ty hoạt động theo mô hình quản lý của Công ty Mẹ - Công ty con dưới sự giám sát chặt chẽ của Hội đồng thành viên, Ban Giám đốc. Việc kiểm tra, giám sát chéo, gắn lợi ích là động lực cho người lao động làm việc có trách nhiệm, giảm chi phí trung gian, giảm thất thoát, lãng phí vật tư, nguyên liệu, giúp cho hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả hơn. Đội ngũ cán bộ quản lý, điều hành sản xuất đã được thử thách qua thực tế công việc, đảm đương tốt các công việc được giao.
- Nguồn vốn kinh doanh lớn giúp Công ty chủ động điều chỉnh cơ cấu vốn linh hoạt, đa dạng nhằm tối ưu hóa việc sử dụng vốn.
- Uy tín cao giúp Công ty tăng khả năng huy động vốn từ các nguồn tài chính trong xã hội, cũng như từ các tổ chức tín dụng, ngân hàng.
- Công ty đã xây dựng được uy tín, thương hiệu đối với Bộ Quốc Phòng và các đơn vị trực thuộc, do đó, Công ty có nhiều khả năng, cơ hội tham gia các công trình trong lĩnh vực quốc phòng.

▪ **Khó khăn**

- Địa bàn đơn vị phân tán trên phạm vi cả nước, thời tiết khí hậu trên địa bàn hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn biến khó lường. Bên cạnh đó, giá cả đầu vào hoạt động sản xuất không ổn định, sẽ là những yếu tố ảnh hưởng không nhỏ đến quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
- Việc giải quyết chế độ, chính sách cho Quân nhân sau khi cổ phần hóa gặp nhiều khó khăn.
- Công tác tuyển dụng lao động và giữ chân người lao động có trình độ chuyên môn, tay nghề thợ bậc cao trong những năm tới gặp không ít khó khăn. Chế độ chính sách chuyển công nhân viên Quốc phòng, chuyển quân nhân chuyên nghiệp trong những năm qua là một chính sách tốt để thu hút và giữ chân người lao động. Sau cổ phần hóa, Công ty sẽ không còn được áp dụng chính sách này. Vì vậy, Công ty có thể gặp nhiều khó khăn trong công tác tuyển dụng và giữ chân người lao động trong những năm tiếp theo.

❖ **Mục tiêu phát triển**

Định hướng phát triển về lĩnh vực xây lắp.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐÁU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG

- Công ty xác định đây vẫn là lĩnh vực hoạt động chính của Công ty trong giai đoạn 3 năm sắp tới (2018 – 2020). Do vậy, doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động xây lắp vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong toàn bộ cơ cấu doanh thu hàng năm của Công ty. Để đẩy mạnh lĩnh vực hoạt động này, Công ty sẽ thực hiện các định hướng hoạt động như sau:
- Tăng cường công tác tham gia đấu thầu các công trình XDCB trong và ngoài địa bàn tỉnh.
- Dựa trên ưu thế về nguồn tài chính ổn định sẵn có, Công ty sẽ tập trung mạnh và đột phá vào việc đầu tư cải tiến trang thiết bị và công nghệ thi công xây dựng hiện có cho ngang bằng trình độ với các doanh nghiệp cùng ngành nghề trên địa bàn nhằm tiết kiệm chi phí, tăng năng suất lao động, rút ngắn tiến độ và nâng cao chất lượng thi công các công trình xây dựng. Công ty sẽ tổ chức những chuyến tham quan, hợp tác, nghiên cứu học tập kinh nghiệm và chuyển giao những công nghệ, thiết bị thi công xây dựng mới cũng như áp dụng những vật liệu xây dựng mới và biện pháp thi công tiên tiến. Công ty cũng thường xuyên tham gia các chương trình xúc tiến ngành xây dựng nhằm mục tiêu cập nhật các công nghệ xây dựng tiên tiến
- Nhằm phát triển nguồn nhân lực cho mảng thi công xây lắp, Công ty sẽ dựa vào lực lượng hiện có chủ yếu là đội ngũ cán bộ quản lý chuyên nghiệp tại các công trường xây dựng, các đội thi công và đội ngũ kỹ thuật viên, công nhân kỹ thuật có tay nghề. Đồng thời, Công ty tiếp tục triển khai công tác đầu tư và phát triển theo chiều sâu trong việc huấn luyện, đào tạo, nhằm hướng tới mục tiêu chuyên môn hóa sâu hơn nữa trong từng lĩnh vực thi công xây lắp cho cả cán bộ quản lý và các lực lượng công nhân có tay nghề. Công ty sẽ phát triển các hình thức hợp tác, liên kết đào tạo với các trường Đại học, trường dạy nghề, các cơ sở đào tạo trong và ngoài nước để nâng cao kiến thức cho đội ngũ nhân sự, bổ sung nhân lực cho Công ty từ nhân sự cấp cao đến những công nhân lành nghề.

Định hướng phát triển về sản xuất VLXD

- Tăng cường kiểm soát công tác an toàn lao động và vệ sinh công nghiệp tại các công trường khai thác.
- Nghiên cứu cải tiến hình thức sản xuất hiện đại để tăng năng suất, tiết kiệm chi phí. Nắm chắc biến động giá cả nguyên vật liệu để mang lại hiệu quả cao nhất.

Các giải pháp cơ bản thực hiện mục tiêu phát triển

- Giải pháp về thị trường
 - ✓ Giữ vững uy tín của Công ty trên thị trường, tiếp tục xây dựng chiến lược, kế hoạch, biện pháp thực hiện công tác quảng bá năng lực, thương hiệu của Công ty nhằm phát triển thị trường. Không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm thoả mãn các yêu cầu của khách hàng.
 - ✓ Tổ chức tốt công tác tiếp thị, mở rộng thị trường ngành nghề; tích cực quan hệ với các Chủ đầu tư để đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động SXKD.
 - ✓ Mở rộng quan hệ, liên doanh, liên kết với các doanh nghiệp lớn có uy tín để tạo thế mạnh trong thương trường, tăng năng lực cạnh tranh trong dự thầu các dự án lớn, tăng cường công tác tiếp thị mở rộng địa bàn hoạt động, mở rộng thị phần trong và ngoài nước.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐẦU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHÚNG

- ✓ Mạnh dạn đầu tư đổi mới trang thiết bị, công nghệ phù hợp với điều kiện sản xuất kinh doanh và định hướng của đơn vị để đáp ứng yêu cầu trong môi trường cạnh tranh và nắm bắt cơ hội trên thị trường. Đánh giá khả năng cạnh tranh trên thị trường, lựa chọn sản phẩm chủ yếu để đầu tư. Nâng cao năng lực, cạnh tranh bình đẳng và lành mạnh bằng các biện pháp tiết kiệm hạ giá thành, nâng cao năng suất lao động và chất lượng sản phẩm dịch vụ.
- ✓ Nghiên cứu xây dựng và từng bước nâng cao hệ thống quản lý, điều hành ngày càng hoàn thiện, theo hướng đa dạng hoá ngành nghề, có chuyên sâu ngành nghề mũi nhọn trên cơ sở thế mạnh của Công ty.

Giải pháp nâng cao năng lực sản xuất và cải tạo hệ thống sản xuất phù hợp

- ✓ Tổ chức hoạt động SXKD đúng hướng, đúng pháp luật và bảo toàn nguồn vốn, không để SXKD bị thua lỗ; bổ sung và hoàn chỉnh các quy chế, quy định phù hợp với yêu cầu tình hình hoạt động SXKD của Công ty. Chú trọng công tác quản lý chất lượng kỹ, mỹ thuật, tiến độ thi công các công trình, tạo được uy tín trên thị trường; công tác an toàn vệ sinh lao động, an toàn giao thông. Tổ chức huấn luyện công tác an toàn vệ sinh lao động, trang bị bảo hộ lao động và thiết bị an toàn lao động theo đúng qui định.
- ✓ Mở rộng thị trường, địa bàn hoạt động để đảm bảo việc làm thường xuyên cho người lao động, phấn đấu ngày công bình quân đạt theo qui định.
- ✓ Tổ chức thực hiện nhiệm vụ SXKD theo kế hoạch và bảo đảm tiến độ thi công, bố trí thời gian làm việc và thời gian nghỉ ngơi cho người lao động đảm bảo đúng qui định.

Giải pháp về đầu tư phát triển

- ✓ Đầu tư nâng cao năng lực thiết bị thi công theo hướng hiện đại, công nghệ mới và tiên tiến đáp ứng yêu cầu SXKD phát triển với tốc độ cao, đảm bảo thi công các công trình có yêu cầu kỹ thuật, mỹ thuật cao và đáp ứng được tiến độ.
- ✓ Đầu tư có trọng điểm, hiệu quả đầu tư cao; Rút ngắn khoảng cách, đi tắt đón đầu, tạo thế cạnh tranh lành mạnh.
- ✓ Nghiên cứu đầu tư, cải tiến, thay thế những thiết bị đã cũ không đảm bảo được yêu cầu trong sản xuất.
- ✓ Tăng cường ứng dụng các thành tựu về khoa học kỹ thuật và công nghệ tiên tiến trong công tác quản lý, điều hành, thiết kế và thi công nhằm nâng cao năng suất lao động, tạo ra sự chuyển biến rõ rệt về chất và có tính cạnh tranh cao.

Giải pháp về vốn

- ✓ Thường xuyên kiểm tra, đôn đốc và hướng dẫn công tác lập hồ sơ thanh quyết toán các công trình theo qui định, đảm bảo thu hồi nguồn vốn đã đầu tư vào các công trình được kịp thời và có hiệu quả
- ✓ Tăng cường thu hồi công nợ từ khách hàng; Làm tốt công tác thanh toán, thu hồi vốn từ các Chủ đầu tư.
- ✓ Thu hồi vốn ứ đọng nội bộ: nợ cá nhân, trong thanh toán nội bộ.
- ✓ Tăng cường huy động các nguồn vốn: mua hàng trả chậm, tạm ứng trước khi thi công, phát hành cổ phiếu, huy động vốn nhân rồi, vốn tiết kiệm của Cán bộ công nhân viên.
- ✓ Thực hiện thế chấp bằng tài sản đối với các cá nhân nhận khoán.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐÁU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG

- ✓ Chia cổ tức hàng năm cho các cổ đông bằng tiền hoặc cổ phiếu trên cơ sở cân đối lợi ích cổ đông và mục tiêu đầu tư phát triển của Công ty.

Giải pháp về tổ chức, quản lý, điều hành

- ✓ Ổn định về mặt tổ chức, tái cơ cấu Công ty, biên chế bộ máy cơ quan các cấp tinh gọn. Lập phương án quy hoạch, bổ nhiệm cán bộ, bố trí nhân sự phù hợp với khả năng cá nhân và đáp ứng yêu cầu cao của công việc. Triển khai thực hiện công tác tự đào tạo, tuyển dụng và đảm bảo chế độ chính sách với người lao động.
- ✓ Xây dựng và thực hiện các chính sách ưu đãi cụ thể để thu hút lực lượng chuyên môn kỹ thuật, công nhân có tay nghề cao, tuyển dụng thêm các cán bộ là kỹ sư xây dựng, kiến trúc sư, kinh tế, quản trị kinh doanh... mở lớp tập huấn, cử đi đào tạo cán bộ quản lý các cấp nhằm đáp ứng các nhu cầu ngày càng cao của khách hàng và đủ năng lực để phát triển các ngành nghề mới.
- ✓ Bảo đảm đầy đủ điều kiện, môi trường làm việc an toàn và chăm lo đời sống cho người lao động.
- ✓ Nghiên cứu, đề xuất và ban hành quy chế trả lương của Công ty đảm bảo công bằng, tương xứng với nhiệm vụ, năng suất lao động và hiệu quả công việc, khuyến khích cán bộ, công nhân viên có động cơ tích cực phấn đấu, đạt hiệu quả cao trong sản xuất kinh doanh.
- ✓ rà soát lại toàn bộ các quy chế hiện hành bổ sung, sửa đổi và ban hành các quy chế, quy định mới phù hợp, đáp ứng mô hình tổ chức của Công ty cổ phần.

Giải pháp về lao động

- ✓ Thực hiện thanh toán tiền lương, tiền thưởng theo Quy chế trả lương của Công ty, đồng thời trên cơ sở định mức theo dự toán được duyệt, Công ty thực hiện giao khoán.
- ✓ Bảo đảm đầy đủ trang bị và cấp phát kịp thời BHLĐ; Thực hiện BHXH, BHYT bắt buộc theo qui định; mua BHYT kịp thời, đầy đủ; phòng chống dịch bệnh và tổ chức khám sức khỏe định kỳ, thanh toán kịp thời chế độ trợ cấp ốm đau, thai sản, TNLĐ... theo qui định của Nhà nước.
- ✓ Duy trì chế độ giao ban, báo cáo nắm chắc tình hình hoạt động hàng tuần, hàng tháng, kịp thời nắm bắt tư tưởng, nguyện vọng của người lao động thống nhất giải quyết các tiêu chuẩn, chế độ chính sách cho người lao động; tăng cường mối đoàn kết nội bộ, đoàn kết quân dân và đoàn kết với các cơ quan, đơn vị trên địa bàn hoạt động SXKD của Công ty, làm tốt công tác dân vận và các hoạt động đền ơn, đáp nghĩa, chính sách xã hội có hiệu quả, xây dựng đơn vị vững mạnh toàn diện.

Giải pháp về công tác chính trị, tư tưởng, đoàn thể

- ✓ Tổ chức quán triệt, học tập các Nghị quyết của Đảng ủy các cấp. Tập trung xây dựng đơn vị về tư tưởng chính trị, ổn định về tổ chức biên chế. Chú trọng đến công tác giáo dục bồi dưỡng cho cán bộ, CNVC-LĐQP, nâng cao trình độ nhận thức, bản lĩnh chính trị, phẩm chất đạo đức cách mạng. Thực hiện nghiêm túc công tác giáo dục chính trị cho các đối tượng trong đơn vị, đảm bảo quân số học tập 100%, qua kiểm tra 100% đạt yêu cầu, trong đó có 70% cán bộ đảng viên đạt khá, giỏi. Chấp hành nghiêm pháp luật Nhà nước, kỷ luật



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐẦU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG

Quân đội và các Quy định của Công ty. Giáo dục nâng cao ý thức tự lực, tự chủ, chấp hành kỷ luật nghiêm, hạn chế thấp nhất các vụ vi phạm kỷ luật, không có vụ việc vi phạm kỷ luật nghiêm trọng và quy định về an toàn giao thông.

Giải pháp tiết kiệm, phòng chống tham nhũng, lãng phí

- ✓ Tăng cường công tác bảo quản cơ sở vật chất, trang thiết bị, phương tiện và phong trào thực hành tiết kiệm, chống lãng phí. Thực hiện phân cấp, phân nhiệm rõ ràng, phát huy tốt vai trò trách nhiệm trong quá trình sử dụng đồng thời có chế độ khen thưởng cụ thể trong việc thực hành tiết kiệm chống lãng phí.

2. Hệ thống chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của kế hoạch sản xuất kinh doanh trong 03 năm liền kể sau khi cổ phần hóa:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1. Kế hoạch đầu tư XD/CB				
2. Vốn điều lệ	1.000,đ	158.070.740	177.039.229	203.595.133
3. Tổng số lao động	Người	1.876	1.985	2.142
4. Tổng quỹ lương	1.000,đ	146.328.000	160.880.280	177.743.160
5. Thu nhập bình quân 1 người/tháng	1.000,đ	6.500	6.754	6.915
6. Tổng doanh thu	1.000,đ	646.985.000	690.333.000	755.914.000
7. Tổng chi phí	1.000,đ	636.310.000	679.150.000	743.441.000
8. Lợi nhuận thực hiện	1.000,đ	10.675.000	11.183.000	12.473.000
9. Tỷ lệ cổ tức		5%	5%	5%

Kế hoạch kinh doanh trên dựa trên tăng trưởng doanh thu dự kiến từ 7%- 9% so với năm liền kề trước đó, vốn điều lệ dự kiến tăng từ 12% đến 15% so với năm liền kề, lợi nhuận dự kiến tăng 5% trong năm 2019 so với năm 2018. Năm 2020, Công ty đặt ra kế hoạch lợi nhuận dự kiến tăng trưởng 12% so với năm 2019. Theo kế hoạch này, thu nhập bình quân một người lao động của Công ty sẽ tăng trưởng từ 4% đến 7% mỗi năm trong giai đoạn 2018-2020.

Ngoài ra, Công ty cũng có chủ trương dự kiến thành lập 01 đến 02 công ty con trong thời gian 03 năm sau cổ phần hóa.

III. VỐN ĐIỀU LỆ, CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ

1. Vốn điều lệ

Công ty đề xuất quy mô vốn điều lệ, tỷ lệ sở hữu của Nhà nước và tỷ lệ chào bán cổ phần ra công chúng sau cổ phần hóa dự kiến như sau:

Vốn điều lệ : **158.070.740.000** đồng (Một trăm năm mươi tám tỷ, không trăm bảy mươi triệu, bảy trăm bốn mươi nghìn đồng).

Mệnh giá cổ phần : **10.000 đồng/cổ phần** (Mười nghìn đồng/cổ phần).

Số lượng cổ phần : **15.807.074 cổ phần**.

Cơ cấu vốn điều lệ:

Bảng 8: Phương án sản xuất kinh doanh 03 năm sau cổ phần hóa



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐÁU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG

STT	Cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ so với vốn điều lệ
1	Cổ phần nhà nước nắm giữ	5.690.547	56.905.470.000	36%
2	Cổ phần bán cho người lao động	637.700	6.377.000.000	4,03%
2.1	Cổ phần bán cho người lao động theo khoản khoản 1 Điều 42 Nghị định 126/2017/NĐ-CP	484.100	4.841.000.000	3,06%
2.2	Cổ phần bán cho người lao động theo Khoản 2 Điều 42 Nghị định 126/2017/NĐ-CP	153.600	1.536.000.000	0,97%
3	Cổ phần bán đấu giá công khai ra công chúng	9.478.827	94.788.270.000	59,97%
4	Bán cho Công đoàn	-	-	-
Tổng cộng		15.807.074	158.070.740.000	100%

2. Phương án tăng giảm vốn điều lệ sau khi chuyển thành công ty cổ phần:
Do Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần quyết định.

IV. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của mình. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới.

Từ sau khi chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) vào ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam ngày càng hội nhập sâu với nền kinh tế thế giới. Sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam ngày càng gắn kết chặt chẽ với xu thế phát triển chung của thế giới. Gia nhập WTO đồng nghĩa với việc hoạt động xuất nhập khẩu của Việt Nam sẽ không bị bó hẹp trong các hiệp định song phương và khu vực mà sẽ có thị trường toàn cầu. Về nhập khẩu, với tư cách là thành viên của WTO, Việt Nam sẽ có cơ hội nhập khẩu hàng hóa có chất lượng và giá cả cạnh tranh, do đó người Việt Nam sẽ có lợi trong việc tiêu dùng. Việc nhập khẩu hàng hóa diễn ra dễ dàng sẽ làm cho hoạt động sản xuất – kinh doanh thuận lợi đối với các doanh nghiệp phải nhập khẩu công nghệ và nguyên liệu đầu vào cũng như các doanh nghiệp xuất nhập khẩu, thương mại.

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt nam qua các năm



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐẦU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG



(Nguồn: Ngân hàng Thế giới, Bloomberg, Asian Development Bank)

Giai đoạn 2009 – 2011, sau khi chính thức trở thành thành viên của WTO, tốc độ tăng trưởng kinh tế năm 2009 tuy vẫn thấp hơn tốc độ tăng 5,7% của năm 2008, nhưng đã vượt mục tiêu tăng 5,0% của kế hoạch. Tính chung giai đoạn, tốc độ tăng trưởng GDP trung bình đạt 6,0%.

Đến năm 2012, cuộc khủng hoảng nợ công ở Châu Âu đã làm ảnh hưởng đến nền kinh tế của các nước, trong đó có Việt Nam. Điều này khiến tốc độ tăng trưởng GDP cả nước năm 2012 giảm mạnh xuống mức 5,2% so với mức 6,2% vào năm 2011.

Trước sự bất ổn của nền kinh tế thế giới làm ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh trong nước, Chính phủ đã đưa ra nhiều chính sách tạo điều kiện cho các doanh nghiệp vượt qua khó khăn. Nổi bật trong giai đoạn 2014 - 2016, Việt Nam đã tham gia, ký kết 12 hiệp định thương mại tự do lớn nhỏ với các nước. Những chính sách mà Chính phủ đưa ra đã phát huy tác dụng và đưa nền kinh tế Việt Nam trở lại đà tăng trưởng. Theo số liệu của Tổng cục thống kê Việt Nam năm 2014 cũng như hãng tin kinh tế tài chính lớn nhất thế giới – Bloomberg, với mức tăng trưởng GDP 5,9% năm 2014, Việt Nam đã chính thức trở thành nước có tốc độ tăng trưởng GDP cao thứ 02 thế giới sau Trung Quốc. Đến năm 2015, Việt Nam đã ghi nhận tốc độ tăng trưởng GDP 6,68%, vượt qua mục tiêu 6,2% của Chính phủ. Bước sang năm 2016, dù không đạt mục tiêu tăng trưởng 6,8% nhưng với tốc độ tăng trưởng GDP 6,2% cho thấy Việt Nam vẫn là một trong những nền kinh tế tăng trưởng mạnh nhất Châu Á. Năm 2017, tăng trưởng GDP đạt 6,81%, cao hơn tăng trưởng GDP qua các năm của giai đoạn 2011-2015.

Dự báo tăng trưởng GDP giai đoạn 2018 – 2020 sẽ tiếp tục khả quan và duy trì được tốc độ phát triển 6,3%/năm. Nền kinh tế được kỳ vọng tiếp tục tăng trưởng tốt nhờ các yếu tố tích cực như cải cách mạnh mẽ, tái cơ cấu toàn diện nền kinh tế, hội nhập sâu rộng với nền kinh tế thế giới.

Những tín hiệu khả quan của nền kinh tế sẽ tác động tích cực đến thị trường chứng khoán, mở ra nhiều cơ hội cho nhà đầu tư, tăng sự đa dạng và tính minh bạch của thị trường. Năm 2018 – 2020, chính phủ đặt mục tiêu đưa quy mô vốn hóa thị trường chứng khoán đạt khoảng 70% GDP. Việc gia tăng quy mô của thị trường chứng khoán là để giảm áp lực tài trợ vốn lên ngân hàng và tìm kiếm nguồn vốn trung và dài hạn thông qua thị trường chứng khoán.

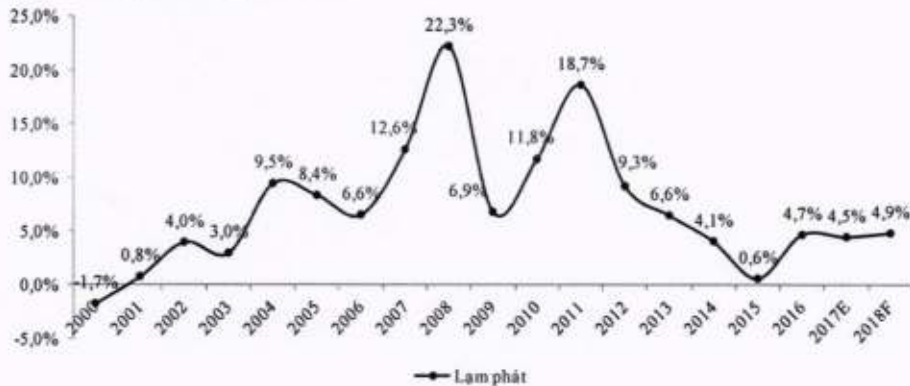
Với lĩnh vực kinh doanh chính là thi công xây dựng các dự án bất động sản, kết quả hoạt động kinh doanh của Công Ty phụ thuộc vào tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế. Với sự phục hồi của nền kinh tế trong nước trong năm 2014 – 2017 và những dự báo tích cực về sự tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2018 – 2020 sẽ là tiền đề để thị trường bất động sản, xây dựng trở nên sôi động hơn, thu hút nguồn vốn đầu tư nhiều hơn từ các nhà đầu tư, tạo điều kiện cho hoạt động kinh doanh của Công Ty phát triển trong thời gian tới.



Rủi ro lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tuy nhiên, bắt đầu từ năm 2014, để ổn định nền kinh tế, chính phủ Việt Nam đặt mục tiêu kiểm soát lạm phát ở mức 4,0%.

Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm



(Nguồn: Ngân hàng Thế giới, Bloomberg, Asian Development Bank)

Đỉnh điểm lạm phát tại Việt Nam là 22,3% vào năm 2008 là do khủng hoảng tài chính dẫn đến sự suy thoái trong ngành ngân hàng vào giai đoạn 2008 – 2010. Ngay sau đó, Chính phủ đã nới lỏng chính sách tài khóa và chính sách tiền tệ để đối đầu với những vấn đề kinh tế trong giai đoạn 2011 – 2013. Từ năm 2012, tỷ lệ lạm phát được kiểm soát với mức tăng 6,8%, bằng 1/3 so với mức tăng của năm 2011, hoàn thành chỉ tiêu dưới 10% của năm 2012 mà Chính phủ đã đặt ra từ đầu năm. Kết thúc năm 2013, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã ổn định hơn so với thời kỳ bất ổn đầu năm 2012. Theo Tổng cục thống kê Việt Nam, lạm phát năm 2013 được kiểm chế, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 12/2013 tăng 6,0%, thấp nhất trong 10 năm qua và đạt mục tiêu của Chính phủ đề ra là khoảng 8% so với năm 2012.

Chỉ số lạm phát (CPI) trong tháng 12/2016 tăng 0,23% so với tháng trước và tăng 4,74% so với cùng kỳ năm 2015, đạt mục tiêu Quốc Hội đề ra là tăng không quá 5%. Dự báo các năm tiếp theo, chỉ số lạm phát vẫn duy trì ở mức ổn định từ 4 – 5%. Chỉ số lạm phát ổn định sẽ đảm bảo thực thi hiệu quả chính sách tiền tệ của Ngân hàng Nhà nước cũng như duy trì tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế bền vững và ổn định. Chi phí lạm phát CPI trong năm 2017 là 3,53% hoàn thành mục tiêu kiểm soát lạm phát mà Chính Phủ đã đề ra.

Để giảm thiểu tác động của rủi ro lạm phát đến hoạt động kinh doanh, Công Ty luôn tăng cường hệ thống quản trị rủi ro và chú trọng công tác dự báo kinh tế vĩ mô và thị trường chứng khoán.

Rủi ro lãi suất

Đối với doanh nghiệp thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Tiếp nối năm 2013, mặt bằng lãi suất duy trì xu hướng giảm trong năm 2014 với mức giảm khoảng 1,5%-2%/năm so với cuối năm 2013. Vào thời điểm cuối năm 2014, lãi suất huy động các kỳ hạn ngắn dưới 6 tháng dao động trong khoảng 4%-5,45%/năm, với các kỳ hạn từ 6 tháng trở lên, lãi suất trong khoảng 5,3%- 7,5%/năm. Đáng chú ý là vào cuối tháng 12 năm 2014, nhiều ngân hàng lớn quyết định hạ lãi suất các kỳ hạn dài từ 12 tháng trở lên, vốn là một trong những cơ



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐẤU GIÁ LÀN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG

sở để tính toán lãi suất cho vay, xuống còn từ 6%-7%/năm. Lãi suất huy động giảm đã tạo điều kiện để lãi suất cho vay giảm theo sau đó. Hiện tại, năm 2017, lãi suất cho vay các lĩnh vực sản xuất kinh doanh thông thường ở mức 7%-9%/năm đối với ngắn hạn; 9,5%-11%/năm đối với trung và dài hạn.

Để tài trợ cho việc thi công các dự án, Công Ty có sử dụng nguồn vốn. Vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại về chính sách tiền tệ, lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công Ty. Yếu tố lãi suất ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch kinh doanh cũng như tác động mạnh đến doanh thu và chi phí hoạt động tài chính. Việc trần lãi suất liên tục được điều chỉnh giảm được xem như một tiền đề thuận lợi cho hoạt động sản xuất và kinh doanh của Công Ty. Tuy nhiên trên thực tế, để tiếp cận được nguồn vốn vay với lãi suất hấp dẫn là một vấn đề còn khó khăn đối với Công Ty nói riêng và các doanh nghiệp nói chung.

Rủi ro về luật pháp

Để tăng cường hiệu quả quản lý cũng như tạo hành lang pháp lý cho các doanh nghiệp tăng trưởng và phát triển, Nhà nước đã thực hiện ban hành một loạt các hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật nhằm điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp.

Công Ty hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, mọi hoạt động của Công Ty được điều chỉnh bởi hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật doanh nghiệp; các văn bản pháp luật và các thông tư hướng dẫn liên quan.

Việt Nam đang trong quá trình phát triển và hội nhập với kinh tế thế giới, tuy nhiên khung pháp lý và luật pháp vẫn chưa được đổi mới tương xứng với tốc độ phát triển kinh tế và đang trong quá trình nỗ lực xây dựng và hoàn thiện. Do vậy, mọi thay đổi và diễn giải, hướng dẫn pháp luật hiện hành có thể dẫn đến những ảnh hưởng bất lợi tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công Ty.

Rủi ro đặc thù ngành nghề hoạt động

Thị trường bất động sản chịu tác động của Luật đất đai và các nghị định liên quan đòi hỏi các doanh nghiệp Việt Nam kinh doanh bất động sản phải có quy mô lớn về vốn. Trong hoạt động xây dựng cơ bản, thời gian thi công kéo dài, hoặc vốn đầu tư bị giải ngân chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công và phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư với nhà thầu thường mất nhiều thời gian. Điều này ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Công ty xây dựng, đặc biệt là tình hình công nợ phải thu, phải trả.

Ngoài ra, giá cả nguyên vật liệu đầu vào (sắt, thép, xi măng...) của ngành xây dựng không ổn định làm ảnh hưởng đến chi phí và lợi nhuận của Công ty.

Rủi ro khác

Bên cạnh những yếu tố rủi ro đã nêu trên, còn có các yếu tố rủi ro xảy ra do hiện tượng thiên nhiên khách quan, mang tính bất khả kháng như thiên tai (bão, lụt, hạn hán, dịch bệnh, động đất...), chiến tranh hoặc hỏa hoạn... Những rủi ro này nếu xảy ra sẽ gây ra không ít khó khăn và ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

V. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN.

1. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần đối với nhà đầu tư tham gia đấu giá

a) Quy mô và hình thức chào bán

Số lượng cổ phần bán đấu giá 9.478.827 cổ phần (tương ứng với 59,97%vốn điều lệ)



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐẤU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG

Loại cổ phần chào bán	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phần
Giá khởi điểm	10.000 đồng/cổ phần
Phương thức chào bán	Cổ phần được chào bán theo hình thức đấu giá công khai tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hà Nội.

b) Đối tượng tham gia và số lượng cổ phần đăng ký mua

Đối tượng tham gia	Các tổ chức, cá nhân trong nước, nước ngoài đáp ứng điều kiện theo quy định của Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chứng của Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường.
Số lượng cổ phần đăng ký đặt mua tối thiểu	100 cổ phần
Số lượng đặt mua tối đa	9.478.827 cổ phần
Số lượng đặt mua	Theo bội số 100
Đặt cọc	Bằng 10% giá trị cổ phần đặt mua tính theo giá khởi điểm
Số lượng cổ phần mà nhà đầu tư nước ngoài được đăng ký mua tối đa	7.745.466 cổ phần tương đương với 49% vốn điều lệ dự kiến.

Ghi chú: Theo phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt, sau khi cổ phần hóa, Công ty có một số ngành nghề ngành nghề kinh doanh điều kiện theo danh mục ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện kèm theo Luật đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014 như sau kinh doanh bất động sản (mã ngành 6810) và kinh doanh vận tải hàng hóa bằng đường bộ (mã ngành: 4933). Tuy nhiên, các ngành nghề kinh doanh này chưa được quy định rõ về tỷ lệ sở hữu nước ngoài. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 1 của Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường sau khi cổ phần hóa là 49%.

c) Thời gian và địa điểm thực hiện

- Thời gian và địa điểm nhận công bố thông tin, đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt cọc, phát phiếu tham dự đấu giá: theo quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chứng của Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường do Sở Giao dịch chứng khoán TP.Hà Nội quy định.
- Thời gian đăng ký tại các đại lý đấu giá: theo quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chứng của Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường do Sở Giao dịch chứng khoán TP.Hà Nội quy định.
- Thời gian các đại lý nhận phiếu tham dự đấu giá, tổ chức đấu giá: theo quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chứng của Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường do Sở Giao dịch chứng khoán TP.Hà Nội quy định.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐÁU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG

- Địa điểm tổ chức đấu giá: Sở Giao dịch chứng khoán TP.Hà Nội – số 02 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

2. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần đối với người lao động

a) Mục tiêu chào bán

Mục tiêu của việc chào bán cổ phần cho người lao động nhằm gắn kết người lao động và tạo động lực của người lao động cùng sự phát triển của Công ty sau cổ phần hóa.

b) Nguyên tắc xác định thời gian công tác được tính để mua cổ phần

❖ Chào bán cho người lao động đủ điều kiện mua cổ phần ưu đãi

Số cổ phần được mua theo quy định tại khoản 1 Điều 42 Nghị định 126/2017/NĐ-CP của Chính phủ (được mua tối đa 100 cổ phần cho một năm làm việc trong khu vực Nhà Nước theo giá ưu đãi, giá bán cổ phần ưu đãi trong trường hợp này bằng 60% giá trị một cổ phần tính theo mệnh giá).

Tổng số người lao động của Công ty tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp là 415 người. **Trong đó có 402 người làm việc trong khu vực nhà nước là 4.841 năm với tổng số cổ phần được mua là 484.100 cổ phần, với số tiền là 4.841.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 3,06% Vốn điều lệ công ty cổ phần.**

Số cổ phần bán với giá ưu đãi cho người lao động phải nắm giữ và không được chuyển nhượng trong vòng 03 năm kể từ thời điểm nộp tiền mua.

❖ Chào bán cho người lao động có cam kết làm việc và cán bộ công nhân viên có trình độ cao

Số cổ phần được mua theo quy định tại Khoản 2 Điều 42 Nghị định 126/2017/NĐ-CP của Chính phủ, cách tính cụ thể như sau:

- Thời gian cam kết phục vụ lâu dài (Lấy theo mức thấp nhất): 03 năm.
- Người lao động có chuyên môn giỏi, trình độ nghiệp vụ cao (*Công ty xác định chức danh từ cấp Phó trưởng phòng trở lên hoặc tương đương, đã được nhất trí thông qua tại Hội Nghị người lao động*) được mua thêm theo mức tối đa: $03 \text{ năm} \times 500 \text{ CP/năm} = 1.500 \text{ CP}$.
- Người lao động còn lại được mua thêm theo mức tối đa: $03 \text{ năm} \times 200 \text{ CP/năm} = 600 \text{ CP}$

Như vậy, số cổ phần người lao động được mua thêm được thông qua tiêu chí trên và thống nhất là 153.600 cổ phần, với số tiền là 1.536.000.000 đồng, chiếm 0,97 % vốn điều lệ.

Giá bán cổ phần ưu đãi cho người lao động mua thêm nêu trên được xác định là giá khởi điểm được cơ quan đại diện chủ sở hữu phê duyệt trong phương án cổ phần hóa.

** Số cổ phiếu người lao động mua thêm được chuyển thành cổ phần phổ thông sau khi kết thúc thời gian cam kết. Trường hợp người lao động chấm dứt hợp đồng lao động trước thời hạn đã cam kết thì phải bán lại cho công ty cổ phần toàn bộ số cổ phần đã được mua thêm với giá sát với giá giao dịch trên thị trường nhưng không vượt quá giá đã được mua tại thời điểm cổ phần hóa.*



3. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ cổ phần hóa

Số tiền thu từ bán phần vốn nhà nước (bao gồm cả chênh lệch giá bán cổ phần) sau khi sử dụng để thanh toán chi phí cổ phần hóa và chi giải quyết chính sách đối với lao động dôi dư khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp theo chế độ nhà nước quy định và quyết định của cơ quan có thẩm quyền được nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp.

Bảng 9: Kế hoạch sử dụng tiền dự kiến thu được từ cổ phần hóa

TT	Nội dung	Cổ phần	Số tiền (đồng)	Ghi chú
1	Vốn Nhà nước thực tế tại doanh nghiệp sau khi đánh giá lại		158.070.743.794	
2	Vốn điều lệ sau cổ phần hóa		158.070.740.000	
3	Khoản tiền nộp lại Nhà nước trong trường hợp giảm vốn tại doanh nghiệp (3) = (1) – (2)		3.794	
4	Tiền thu từ cổ phần hóa	10.116.527	99.228.870.000	
a	Thu từ bán cổ phần ra bên ngoài thông qua đấu giá	9.478.827	94.788.270.000	
b	Thu từ bán cổ phần cho CBCNV	637.700	4.440.600.000	
-	<i>Cổ phần bán cho người lao động theo khoản khoản 1 Điều 42 Nghị định 126/2017/NĐ-CP</i>	484.100	2.904.600.000	<i>Theo 60% giá trị một cổ phần tính theo mệnh giá</i>
-	<i>Cổ phần bán cho người lao động theo Khoản 2 Điều 42 Nghị định 126/2017/NĐ-CP</i>	153.600	1.536.000.000	<i>Theo giá đấu giá thành công thấp nhất</i>
5	Giá trị cổ phần theo mệnh giá bán cho CBCNV, bán đấu giá ra bên ngoài	10.116.527	101.165.270.000	
6	Giá trị mệnh giá cổ phần phát hành thêm		0	
7	Chi phí cổ phần hóa dự kiến		1.422.364.000	
8	Chi phí giải quyết chính sách đối với lao động dôi dư		0	
9	Phần thặng dư để lại doanh nghiệp tương ứng tỷ lệ cổ phần phát hành thêm		0	
10	Tổng số tiền nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp (10) = (3) + (4) - (6) - (7) - (8) - (9)		97.806.509.794	

Ghi chú: Tính toán trên dựa trên các giả định là:

- Các đối tượng được chào mua cổ phần mua hết số lượng cổ phần được chào mua.
- Giá đấu thành công thấp nhất tạm thời tính bằng giá khởi điểm dự kiến là 10.000 đồng/cổ phần.



VI. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG CÁC THÔNG TIN VỀ CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VẠN TƯỜNG

1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa

Thiếu tướng Trần Trung Tín	Cục trưởng Cục Kinh Tế - Trưởng Ban
Thượng tá Nguyễn Việt Anh	Trưởng phòng quản lý doanh nghiệp/Cục Kinh tế, ủy viên thường trực;
Đại tá Phan Danh Khai	Trưởng Ban Quản lý Vốn, Chi cục Tài chính doanh nghiệp/Cục tài chính, ủy viên
Đại Tá Triệu Thế Vinh	Trợ lý Phòng Tổng hợp bảo đảm/Văn phòng Bộ Quốc Phòng/Ủy viên
Đại Tá Vũ Đắc Cường	Trợ lý phòng kế hoạch- Tổ chức/Cục Quân lực: Ủy viên
Đại tá Trần Thế Huỳnh	Trợ lý phòng kế hoạch – Tổ chức/Cục Cán Bộ: Ủy viên
Đại tá Nguyễn Thanh Quang	Trợ lý phòng Nghiên cứu tổng hợp/Cục chính sách: Ủy viên
Đại tá Võ Anh Hùng	Trưởng phòng QLKT/QK5: ủy viên
Đại tá Trịnh Minh Phiếu	Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường: Ủy viên

2. Tổ chức sở hữu chứng khoán chào bán

Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường.

Ông Dương Ngọc Tú - Chủ tịch Hội đồng thành viên

Ông Nguyễn Văn Điệp - Tổng Giám đốc

Chúng tôi cam kết rằng các thông tin và số liệu ghi trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế về tài sản, tình hình, báo cáo tài chính, triển vọng kinh doanh của Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường.

3. Tổ chức tư vấn bán đấu giá

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB

Ông Phạm Xuân Anh Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ bán cổ phần của Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (“MBS”) tham gia lập và công bố trên cơ sở Hợp đồng số 08/2018/MBS-HĐTV ký giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường và MBS. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản công bố thông tin này được phản ánh trung thực dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây Dựng Vạn Tường.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐÁU GIÁ LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2018

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN
CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VẠN TƯỜNG**



Thiếu tá Dương Ngọc Tú

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB**



Phạm Xuân Anh

TRƯỞNG BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA BỘ QUỐC PHÒNG



*Thiếu tướng
TRẦN ĐÌNH THẮNG*